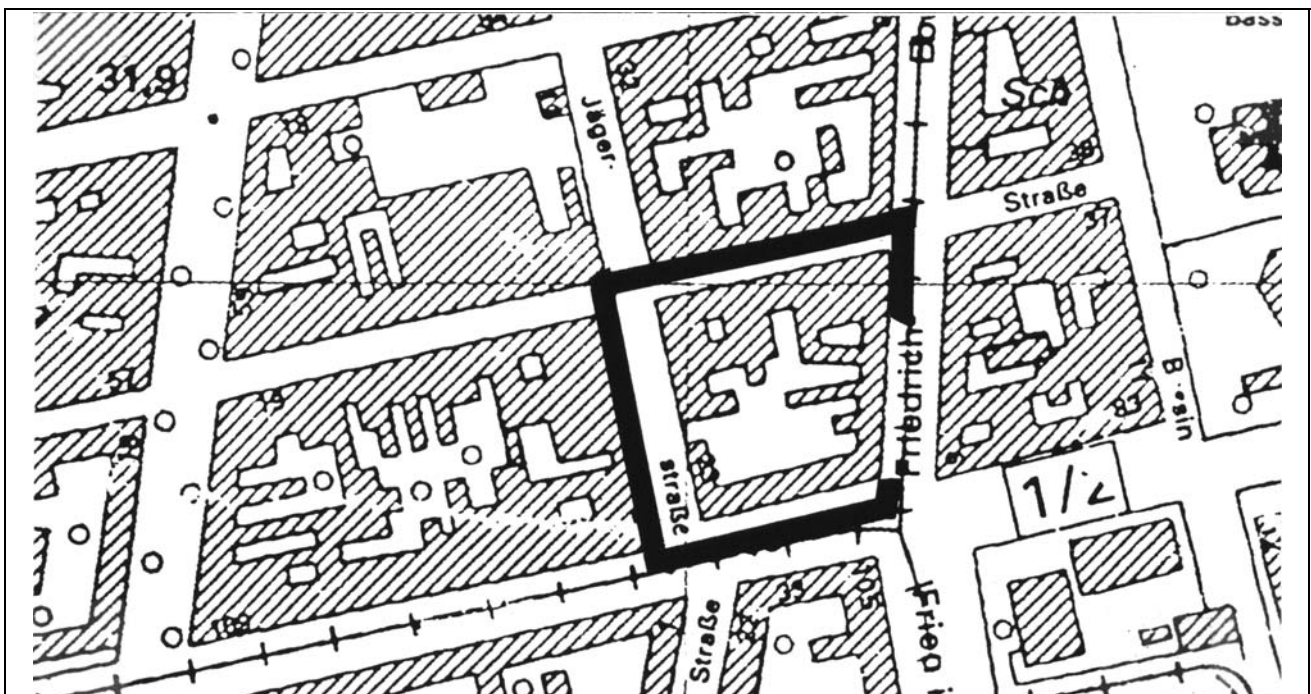


Stand: 04.10.2005

Bebauungsplan SAN - P 08 "Block 22 "

für das Gelände zwischen Jägerstraße, Brandenburger Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Charlottenstraße (Grundstücke Jägerstraße 22-26, Brandenburger Straße 28a-33, Friedrich-Ebert-Straße 98-104 und Charlottenstraße 90-93)



Berlin, Oktober 2005

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP

Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail @ gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

Gliederung	Seite
A. <u>BEGRÜNDUNG</u>	4
I. <u>Planungsgegenstand</u>	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Bestand Ausgangssituation	5
2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung	5
2.2.2 Bestand im Geltungsbereich	7
2.2.3 Erschließung	8
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	9
2.2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen	9
2.2.6 Boden / Altlasten	10
2.2.7 Ökologie / Freiflächen	10
2.3 Planerische Ausgangssituation	12
2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung	12
2.3.2 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	12
2.3.3 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz	13
II. <u>Planinhalt</u>	14
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
2. Intention des Plans	15
3. Wesentlicher Planinhalt	15
3.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.1.1 Besonderes Wohngebiet	15
3.1.2 Kerngebiet	17
3.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen	18
3.1.4 Verkehrsflächen	20
3.2 Maß der baulichen Nutzung	20
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
3.4 Grünfestsetzungen	23
3.5 Immissionsschutz	25
3.6 Sonstige Festsetzungen	25
3.7 Flächenbilanz	26
4. Abwägung	26
4.1 Abwägungsbelange	26
4.1.1 Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen	27
4.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	30
4.1.3 Belange der Denkmalpflege	30
4.1.4 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Umweltverträglichkeitsvorprüfung	31
4.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs	35
4.1.6 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen	37
4.1.7 Private Belange	37
4.2 Förmliche Beteiligungsverfahren	38
4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger	38
4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	38
4.2.3 Öffentliche Auslegung	39
4.2.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	39
4.2.5 Dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	40
4.2.6 Erneute Beteiligung der Bürger	41

III.	<u>Auswirkungen des Bebauungsplans</u>	41
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	41
2.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	41
3.	Ordnungsmaßnahmen	41
4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	42
IV.	<u>Verfahren</u>	42
B.	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	44
C.	<u>ANLAGEN</u>	45
1.	Textliche Festsetzungen	45
2.	Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	48
3.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	48

A. BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan SAN - P 08 "Block 22" für das Gelände zwischen Jägerstraße, Brandenburger Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Charlottenstraße (Grundstücke Jägerstraße 22-26, Brandenburger Straße 28a-33, Friedrich-Ebert-Straße 98-104 und Charlottenstraße 90-93) zur Beschlussfassung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN - P 08 "Block 22" ist die Wiederherstellung und planungsrechtliche Sicherung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf den Grundstücken Brandenburger Straße 30-31 sowie Jägerstraße 24 und 25, die dem Erhalt, der Erweiterung und der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt als gesamtstädtisches Einkaufszentrum dienen soll. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Steigerung der gewerblichen Bedeutung des gesamten Bereiches der Brandenburger Straße. Des Weiteren wird die Sanierung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz im Bereich des Blockes 22, welche nicht vom großflächigen Einzelhandel tangiert wird, unterstützt.

Zusätzlich wird durch den Bebauungsplan ein Teilabschnitt der Brandenburger Straße planungsrechtlich als Fußgängerbereich gesichert. Für die Teile der privaten Grundstücke Charlottenstraße 90-93, die bereits Bestandteil der Straßenverkehrsfläche sind und öffentlich genutzt werden, wird die faktische Nutzung festgesetzt.

Der bauliche Bestand auf den Grundstücken Brandenburger Straße 30-31, Jägerstraße 24 und 25, ein seit Anfang der 90er Jahre leerstehendes Einrichtungshaus, das zwischenzeitlich nur temporär (Übergangsnutzungen) genutzt wurde, ist während des Planverfahrens modernisiert und instandgesetzt worden. Bauliche Erweiterungen (u.a. Aufstockung einer eingeschossigen Lagerhalle in der Jägerstraße) erfolgten in einer an die benachbarten Nutzungen und Dichten angepassten Weise. Im Jahr 2001 erfolgte die Wiedereröffnung mit mehreren unterschiedlichen Nutzungen, wie Einzelhandel, Gastronomie und Bank, die z.T. als großflächig zu bewerten sind. Bauliche Verdichtungen, die zu einer Erhöhung des historischen Maßes der baulichen Nutzung auf dem Grundstück geführt haben, wurden nicht durchgeführt.

Auf den übrigen Grundstücken orientieren sich alle beabsichtigten Grundstücksentwicklungen am historischen Nutzungsmaß und wären darauf bezogen gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig.

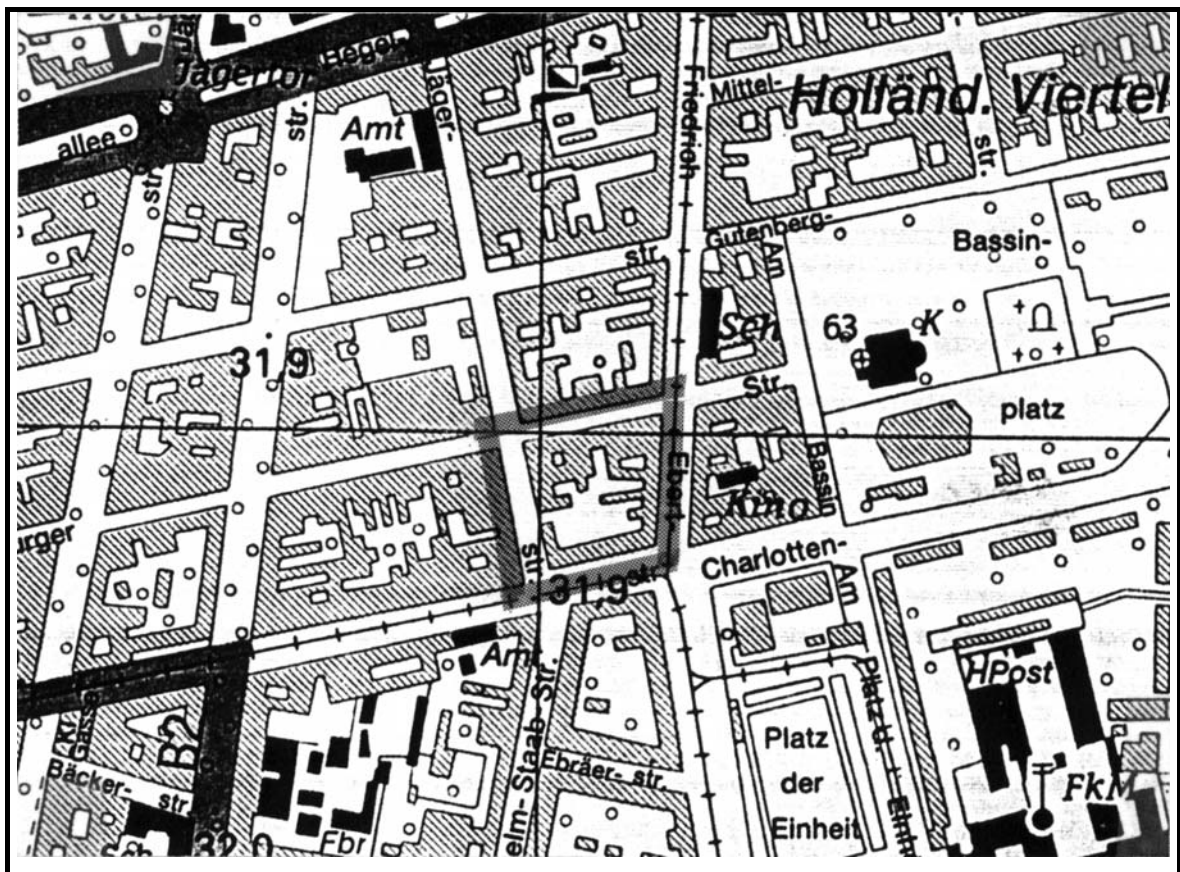
Das Bebauungsplanverfahren war zwingend geboten, um das erforderliche Baurecht zur beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung des innerstädtischen, zentralen Handels zu schaffen und dabei den Wohnstandort „2. Barocke Stadterweiterung“ nicht zu vernachlässigen. Darüber hinaus ist durch die historischen Entwicklungen im Block auf einzelnen Grundstücken das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung für besondere Wohngebiete deutlich überschritten, so dass hier eine generelle Prüfung der Wohnverträglichkeit erforderlich war. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass die bisherige Regelung zur Verteilung der Nutzungsanteile zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Sanierungsziele) durch die Entwicklungen in der Brandenburger Straße und der Friedrich-Ebert-Straße angepasst werden müssen. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der historischen nutzungsstrukturellen Kontinuität des Blockes 22.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im östlichen Teil der 2. Barocken Stadterweiterung, dem heutigen Zentrum Potsdams, im Block 22. Das jahrelang leerstehende Einrichtungshaus, das inzwischen als Geschäfts- und Bürohaus wiedereröffnet wurde, steht mit seiner Hauptfront direkt an der Brandenburger Straße, der in den 70er Jahren zur Fußgängerzone umgebauten Hauptachse des Stadtteils. Sie ist die wichtigste Einkaufs- und Geschäftsstraße der Stadt und verbindet den Bassinplatz im Osten mit dem Brandenburger Tor im Westen.

Karte 1: Übersichtsplan Potsdam, 2. Barocke Stadterweiterung ca. 1 : 5.000



2.2 Bestand Ausgangssituation

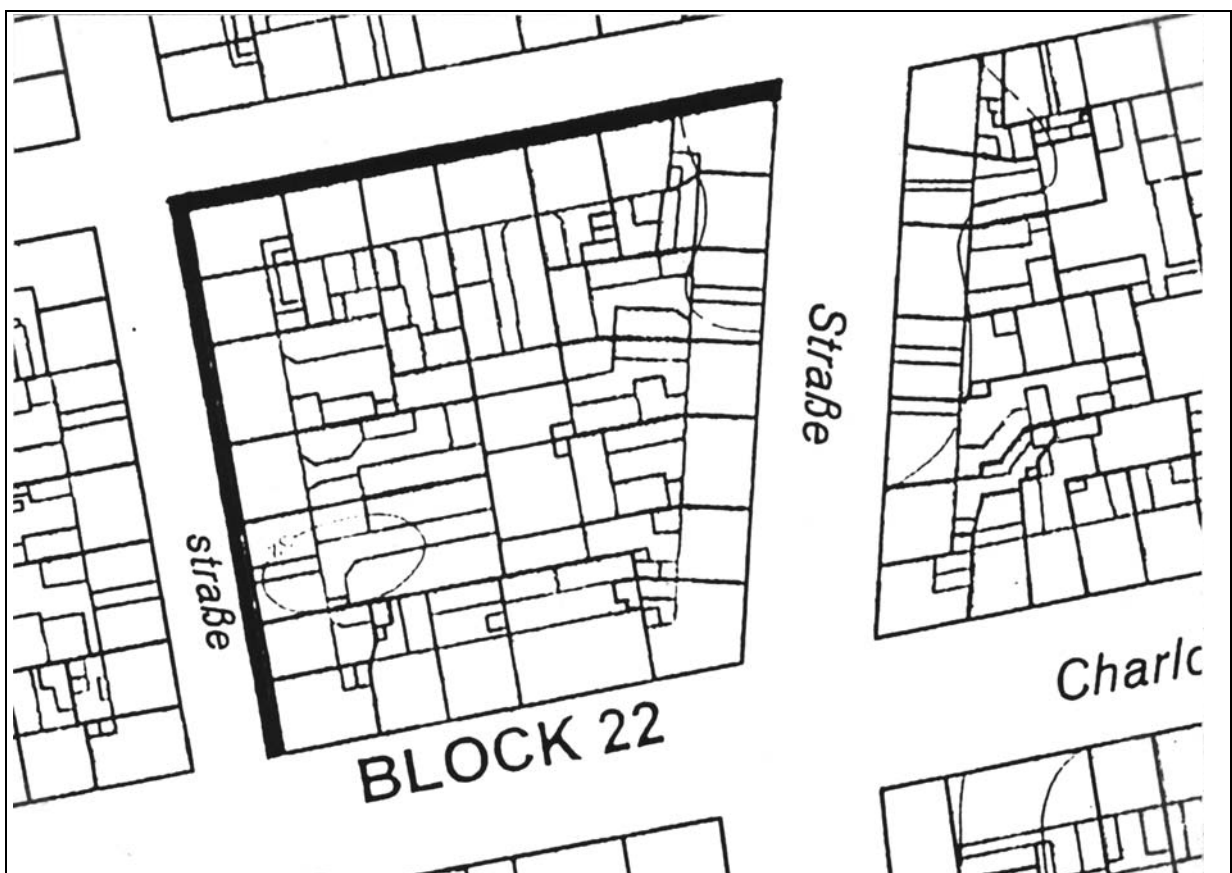
2.2.1 Historische Entwicklung der 2. Barocken Stadterweiterung

Die 2. Barocke Stadterweiterung von 1733 stellt ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble dar und formuliert das Bild einer autonomen Idealstadt. Zwar werden die Achsen der 1. Barocken Stadterweiterung von 1722 zum Teil aufgenommen, jedoch tritt der konzeptionelle Neuanfang deutlich hervor. Die gewählte Form gleicht der des römischen Castrums: ein begrenztes Rechteck, in das unterschiedliche raumbildende Elemente integriert werden können.

Die Eigenständigkeit der räumlichen Figur spiegelt sich in deren innerem Aufbau wieder, die auf minimiertem Flächenverbrauch basiert. Blockgröße und Parzellenform sind so dimensioniert, dass die Blockfläche mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäuden weitgehend überbaut werden konnte. Nutzer waren Handwerker, die keine umfangreichen Blockinnenflächen benötigten.

Das historische Parzellierungsschema ist noch heute in Teilbereichen erkennbar. Die Vorgehensweise der Aufteilung sah eine Teilung der Blöcke in Ost-West-Richtung durch eine Mittellinie vor, auf die von den Ost-West-Straßen ausgehend hin parzelliert wurde. Von den Nord-Süd-Straßen aus wird die von ihnen ausgehende Querparzellierung eingeschoben. Die unverwechselbare Eigenart der Baublöcke der 2. Barocken Stadterweiterung wird durch eine sekundäre Rhythmisierung der Parzellierung erzeugt. Dies geschah aus ästhetischen Gründen zur Herstellung eines einheitlichen Bildes der jeweiligen Blockfront. Mittig in der Blockfront sitzen auf den Längsseiten jeweils eine oder zwei größere Parzellen, die von ein bis drei kleineren Parzellen eingerahmt werden. Darauf folgt beidseitig ein Bauwich, der der Zugänglichkeit der Innenbereiche im Brandfall diente und heute meist überbaut ist. Der Abschluss wird durch eine Eckparzelle gebildet. Bei den querliegenden Blockseiten sitzt in der Mitte eine kleinere Parzelle, die beidseitig von größeren Parzellen gerahmt ist, die ihrerseits an kleinere Parzellen angrenzen. Anschließend folgen die Eckparzellen.

Karte 2: Historischer Gebäudebestand 1878¹⁾



Die Eigenständigkeit der 2. Barocken Stadterweiterung setzt sich auf der Ebene der Gebäudetypologie fort. Es wurde nur ein einziger Gebäudetyp zugrunde gelegt, der je nach Lage Abwandlungen hinsichtlich Maß, Ausstattung und bautechnischem Standard erfuhr. Grundtyp war ein zweigeschossiges, fünfachsiges, traufständiges Haus mit Mittelgangerschließung und Dachstube (Zwerchgiebel). Aufgrund des hohen Wasserstandes wurden statt einer Unterkellerung unter einer der hinteren Kammern niedrige, nur einen Meter in die Tiefe gehende Räume eingebaut (holländisches Vorbild). Die Fassaden wurden einheitlich komponiert, um eine zusammenfassende Rhythmisierung unter Hervorhebung der Blockecken und Mitte zu erzeugen.

1) Teilblockkonzept Block 22, Büro für Umweltgestaltung, 1997, Potsdam i.A. Sanierungsträger Potsdam, Quelle: Deutscher Städteatlas, GSV Städteatlas Verlag, Altenbeken

Der ökonomische Druck auf den Längsstraßen führte zu einer Überzeichnung des dort ursprünglich vorhandenen Gebäude- und Parzellenrhythmus, während er in den Querstraßen noch in eindrucksvollem Ausmaß erhalten ist.²⁾

Während der Gründerzeit wurden umfangreiche Verdichtungen innerhalb der 2. Barocken Stadterweiterung durchgeführt, die durch Errichtung von Nebengebäuden zur Veränderung der Blockstruktur und der Erhöhung der baulichen Dichte geführt hat. Einzelne ursprüngliche Gebäude wurden durch eine höhere Bebauung ersetzt (u.a. Brandenburger Straße 30/31, Jägerstraße 25, F.-Ebert-Straße 98).

2.2.2 Bestand im Geltungsbereich

Der Block 22 befindet sich im östlichen Teil der 2. Barocken Stadterweiterung und ist begrenzt durch die Brandenburger Straße im Norden, die Jägerstraße im Westen und die Friedrich-Ebert-Straße nach Osten. Nach Süden bildet die Charlottenstraße den Abschluss. Die Blockfläche beträgt ca. 0,76 ha, die des gesamten Geltungsbereiches 1,0 ha.

Die Gebäude entlang der Brandenburger Straße stammen aus unterschiedlichen Epochen und sind durch Rekonstruktionen z.T. stark verändert. Dies betrifft insbesondere die barocken Typenhäuser auf den Grundstücken Nr. 29, 32 und 33, die um 1734 errichtet wurden. Aus der Entstehungszeit des Gebäudes Brandenburger Straße 28a (ca. 1837) existieren nur noch Fragmente. Das Gebäude des ehem. Einrichtungshauses (Nr. 30/31) war zwar nach 1945 erneuert worden, entsprach jedoch zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch in Teilen seinem Originalzustand von 1910-1925 (genaue Bauzeit unbekannt). Im Rahmen der Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen für das Gebäude erfolgte eine enge Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde, so dass die vorhandenen wichtigen Merkmale erhalten werden konnten. Der Zustand der Bausubstanz der Grundstücke ist allgemein als gut zu bezeichnen.

Das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 98 stammt aus der Zeit um 1910. Es ist aufgrund von Vernachlässigungen in instandsetzungsbedürftigen Zustand. Auf die Entstehungszeit um 1730 zurückgehend sind die Gebäude F.-Ebert-Straße 99, 100, 101 und 102. Alle Gebäude wurden im Lauf der Zeit stark verändert und z.T. aufgestockt (Nr. 99). Die in der Vergangenheit vernachlässigte Gebäudesubstanz wurde teilweise bereits erneuert.

Die Gebäude F.-Ebert-Straße 103 und 104 sowie Charlottenstraße 90 - 93 bilden eine zusammenhängende Einheit. Nach Vernichtung der ursprünglichen Bausubstanz 1945 wurde die Zeile 1954-56 wiedererrichtet. Hierbei erfolgte zugleich eine Entkernung des Blockes. Der Bauzustand ist gut, die Renovierung erst vor kurzem abgeschlossen.

In der Jägerstraße befinden sich Gebäude unterschiedlicher Epochen: Das Haus Nr. 23 entstand vermutlich um 1781 und wurde nach der Zerstörung 1945 unter Verwendung alter Materialien 1956 wiederaufgebaut. Das Grundstück Nr. 24 wurde als Lager des ehem. Einrichtungshauses genutzt und stammt vermutlich aus der Zeit um 1960. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen des Gebäudes wurde es in die Konzeption des Geschäfts- und Bürohause einbezogen und enthält nun neben Anliefer- und Lagerbereichen auch Geschäfts- und Büroräume. Es ist in Zusammenhang mit dem Grundstück Nr. 25 zu sehen, dass um 1900 errichtet, bereits damals ein Warenhaus war und zu einem späteren Zeitpunkt in die Nutzung der Brandenburger Straße 30/31 einbezogen wurde. Aus der Zeit um 1734 stammt das Gebäude Nr. 26, das jedoch stark verändert (aufgestockt) ist. Der Allgemeinzustand der Häuserzeile ist befriedigend.³⁾

2) Realisierungswettbewerb Warenhaus Karstadt - Potsdam, Ausschreibung, Sanierungsträger Potsdam, 1994

3) Denkmalpflegerisches Gutachten Karrees 22, 23, 24, Büro für Baugeschichte, Berlin, im Auftrag des Magistrats der Stadt Potsdam

Die noch vorhandene Hofbebauung der Parzellen (Seitenflügel, Remisen, Schuppen) stammt weitgehend aus der Phase gründerzeitlicher Verdichtungen.

Neben dem ausschließlich gewerblich genutzten Bereich des ehemaligen Einrichtungshauses ist der Baubestand im Geltungsbereich weitgehend durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen geprägt, die auf allen Grundstücken im Geltungsbereich anzutreffen ist. Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes handelt es sich bei den gewerblichen Nutzungen in der Regel um Läden, teilweise Gaststätten.

Grundstücksbezogener Leerstand lag zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ausschließlich auf den Einrichtungshausgrundstücken vor (inzwischen beseitigt). Derzeit steht das Grundstück Jägerstraße 26 (baustellenbedingt) leer. Alle übrigen Grundstücke werden genutzt.

Alle Straßenräume weisen einen geschlossenen Zustand auf. Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene Missstand, das als Lager genutzte Grundstück Jägerstraße 24, das zurückgesetzt und lediglich eingeschossig bebaut war, ist durch die Neubebauung inzwischen behoben.

Die abstandsrechtlichen Regelungen des § 6 BbgBO werden durch die bestehenden Gebäude teilweise erheblich unterschritten.

2.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Friedrich-Ebert-, die Charlotten- und die Jägerstraße. Die Charlottenstraße und die Friedrich-Ebert-Straße sind als Erschließungsstraßen ausgebaut, die Jägerstraße ist als reine Anliegerstraße erkennbar.

Die Charlottenstraße, die in ost-westlicher Richtung verläuft, bildet zwar eine wichtige Verbindung für den öffentlichen Verkehr (Straßenbahn, 2 Linien), hat jedoch für den motorisierten Individualverkehr keine wesentliche Bedeutung mehr, da die wesentlichen Teile der Verkehre über die Dortustraße abgeleitet werden. Das Abbiegen von der Charlottenstraße in die F.-Ebert-Straße ist untersagt. Die Charlottenstraße dient in diesem Abschnitt lediglich der Erschließung der Gebäude, insofern liegt für die Charlottenstraße eine reine Anliegerstraßenfunktion vor.

Die F.-Ebert-Straße, die in nord-südlicher Richtung verläuft, ist eine wichtige Verbindung für den öffentlichen Verkehr (Straßenbahn, 3 Linien), hat jedoch für den motorisierten Individualverkehr ebenfalls keine wesentliche Bedeutung mehr. Sie ist Sackgasse für den motorisierten Individualverkehr und erschließt die anliegenden Blöcke. Sie verfügt über keinen direkten Anschluss an die Hegelallee im Norden bzw. die Charlottenstraße.

Die in den 70er Jahren zur Fußgängerzone ausgebaute Brandenburger Straße ist in der Zeit von 19:00 bis 11:00 Uhr für Lieferverkehr befahrbar. Dem entsprechend ist die auf die Brandenburger Straße zuführende Jägerstraße für den allgemeinen Verkehr und für den Lieferverkehr außerhalb dieser Zeit Sackgasse. Vor dem Gebäude Jägerstraße 24/25 befindet sich eine Ladezone für die Geschäfte auf dem Grundstück des ehem. Einrichtungshauses.

Innerhalb der Straßenflächen wird das Netz der Tram durch eine Vielzahl von Buslinien ergänzt. Aufgrund der Nähe zu mehreren Bus- und Tramhaltestellen kann die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel (auch durch Regionalbusse) als sehr gut bezeichnet werden.

Die Entwicklung des innerstädtischen Quartiers lässt bedingt durch die Wiederherstellung verfallener, un- oder untergenutzter Substanz eine Steigerung der Stellplatznachfrage über

das jetzige Maß erwarten. Das Rahmenkonzept für den innerstädtischen Verkehr⁴⁾ schlägt daher u.a. vor, die im Straßenraum vorhandenen Stellplätze, die z.Z. für Anwohner und anliegende Gewerbetreibende (keine Kundenparkplätze) reserviert sind, zukünftig insgesamt zu bewirtschaften. Ziel ist es, die Parkraumbewirtschaftung flächendeckend zu vereinheitlichen. Die bisherigen Anwohnerparkzonen sollen tagsüber kostenpflichtig als Zusatzangebot für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Mischparken). Darüber hinaus sollen entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen mehrere Parkhäuser bzw. Tiefgaragen errichtet und durch ein Leitsystem miteinander verbunden werden. Die Einrichtungen Tiefgarage Wilhelm-galerie, Tiefgarage Luisenplatz und Parkhaus Hegelallee sind bereits in Betrieb. Diese Einrichtungen dienen insbesondere auch der Stellplatzversorgung ansässiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die Versorgung mit fußläufig erreichbaren öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist somit gut.

Ein vollständiger Nachweis der notwendigen Stellplätze, die sich aus der Entwicklung der besonderen Wohngebiete in diesem innerstädtischen, dicht bebauten Gebiet ergeben, ist nicht möglich. Aufgrund der problematischen Freifächensituation, die die Anforderungen an ein Wohnumfeld erfüllen muss, ist die Anlage von Stellplätzen in den Blockinnenbereichen in der Regel nicht möglich. Zudem verfügen nicht alle Grundstücke über Zufahrten. Die zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt vorhandene, sich über mehrere Grundstücke erstreckende Stellplatz- und Garagenanlage Charlottenstraße 92/93 und Jägerstraße 23 (ca. 10-12 Stellplätze und 9 Garagen) kann aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse nicht erhalten bleiben und soll – entsprechend den Interessen des Eigentümers – auf der Grundlage des für diesen Bereich entwickelten Teilblockkonzeptes zu einer Spiel- und Freifläche entwickelt werden. Das Freihalten oder Freiräumen von Grundstücken zur Stellplatznutzung wäre kontraproduktiv zu den städtebaulichen Zielen des Gebietes bzw. wäre eine unangemessene Härte für einzelne Eigentümer zugunsten der Nutzbarkeit anderer.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Gemäß dem Eigentümerverzeichnis zum Bebauungsplan befindet sich ausschließlich die Straßenverkehrsflächen in öffentlichem Eigentum. Die Wohnanlage F.-Ebert-Straße 102, 103 / Charlottenstraße 90-93 ist in Eigentum einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Alle übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Ungeregelte Eigentumsverhältnisse liegen nicht vor.

2.2.5 Technische Infrastruktur/Leitungen

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind versorgungstechnisch über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Das sich auf dem Grundstück Brandenburger Straße 33 befindliche der Wärmeversorgung dienende Gebäude ist durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der allgemeinen Zulässigkeit für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich und würde ggf. zukünftig erforderliche Entwicklungen behindern.

Auf den Grundstücken Charlottenstraße 90/91, F.-Ebert-Straße 102 und 103 befindet sich eine Einrichtung der elektrischen Energieversorgung. Auch hier ist die Einrichtung durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der allgemeinen Zulässigkeit für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Eine

4) Innenstadt Potsdam - Rahmenkonzept Straßengestaltung und Verkehr, Gruppe Planwerk / StadtPlan Ingenieur GmbH, i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam 1995, Überarbeitung: StadtPlan Ingenieur GmbH, Oktober 2001

gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich und würde ggf. zukünftig erforderliche Entwicklungen behindern.

Zur Sicherung der Versorgung des Gebietes ist es erforderlich, die beiden Versorgungseinrichtungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. Aus diesem Grund werden die Zuleitungen bzw. –wege zu den Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

Der Geltungsbereich liegt in einem Fernwärmevorranggebiet.

2.2.6 Boden / Altlasten

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Aus der historischen Entwicklung heraus (Verzicht auf Keller) ist aber davon auszugehen, dass ungünstige Bauverhältnisse vorliegen. Der HGW (höchster gemessener Grundwasserstand) von 1 m ist sehr hoch, der durchschnittliche Grundwasserstand liegt bei ca. 2-2,5 m unter Gelände. Baubeschränkungen aufgrund wasserwirtschaftlicher Bedenken bestehen nicht.

Bei der Realisierung von Baumaßnahmen, insbesondere Kellern oder Tiefgaragen, kann es zu Problemen kommen. Herkömmliche Grundwasserabsenkungsmaßnahmen können Schädigungen an bestehenden Gebäuden hervorrufen. Die Investitionswilligen müssen damit rechnen, dass für ihre Bauvorhaben Baugrundgutachten zu erstellen sind. Ggf. sind grundwasserschonende bzw. –absenkungsfreie Bauweisen zu wählen.

Aufgrund bestehender oder vergangener Nutzungen ist keine akute Altlastengefahr erkennbar. Während des Verfahrensschrittes der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ein Abgleich mit dem Altlastenverdachtsflächenkataster vorgenommen. Verdachtsflächen existieren demnach nicht. Dennoch wird empfohlen, in Bereichen mit dauerhafter gewerblicher Nutzung im Rahmen der Bauantragsverfahren einen erneuten Abgleich mit dem Altlastenkataster des Umweltamtes vorzunehmen.

Aufgrund der starken baulichen Verdichtung sowie der Baumaßnahmen nach dem Krieg ist nicht davon auszugehen, dass sich Kampfmittel im Geltungsbereich befinden. Nach einer pauschalen Einschätzung des Munitionsbergungsdienstes kann dennoch nicht davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich kampfmittelfrei ist, so dass bauvorhabenbezogene Anträge zu stellen sind. Eine Gefährdung kann somit nicht ausgeschlossen werden. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten sind eventuelle Bauarbeiten einzustellen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

2.2.7 Ökologie / Freiflächen

Aufgrund des zum Aufstellungsbeschlusszeitpunkt bestehenden Überbauungsgrades, der grundstücksbezogen bei 100% liegen kann (Brandenburger Straße 28 A, Brandenburger Straße 30-31 / Jägerstraße 24-25) sowie wegen der teilweise umfangreichen Versiegelungen der Freiflächen, existieren z.Z. kaum ökologische oder freiraumrelevante Strukturen im Geltungsbereich. Die Grundstücke im westlichen Teil des Geltungsbereiches (Jägerstraße, Charlottenstraße 92/93 und Brandenburger Straße 29) sind trotz teilweise erheblicher Größe (Jägerstraße 23) vollflächig versiegelt. Das Grundstück Jägerstraße 23 wurde zum Zeitpunkt des Planungsbeginns durch Garagen und Rangierflächen genutzt. Die Versiegelung des Grundstückes setzt sich auf dem Grundstück Charlottenstraße 92 / 93 / Jägerstraße 22 fort. Diese Flächen werden planerisch unbeabsichtigt als Stellplätze genutzt. Für den südlichen Teil des Blockes liegt ein Teilblockkonzept⁵⁾ vor, das für die Grundstücke Jägerstraße 23 sowie Charlottenstraße 92 / 93 / Jägerstraße 22 eine Umstrukturierung mit Entwicklung einer

5) Teilblockkonzept Block 22, Büro für Umweltgestaltung i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam, März 1997

Spiel- und Aufenthaltsfläche sowie eines Gebäudes auf dem Grundstück Jägerstraße 23 vor- sieht. Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde inzwischen begonnen.

Auf den übrigen Grundstücken wurden unabhängig vom Maß der Überbauung Hof- und Frei- flächen betoniert bzw. gepflastert. Ausnahmen hiervon bilden die Grundstücke Charlotten- straße 90/91 und F.-Ebert-Straße 102 und 103, die in den rückwärtigen Bereichen als Gar- tenflächen angelegt und mit einzelnen Bäumen (z.T. Kernobst, Walnuss) bestanden sind. Die in Zusammenhang entwickelten flächenmäßig kleinen Höfe in der Brandenburger Straße 32 und 33, die aufgrund von Wegen und Gebäuden stark versiegelt sind, erscheinen durch die teilweise Begrünung der Fassaden sowie des Daches des Hofgebäudes trotz geringer Mög- lichkeiten stark begrünt und können als beispielhaft für die Hofentwicklung im Geltungsbe- reich und darüber hinaus in vergleichbaren dicht bebauten Bestandsgebieten gelten.

Die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich verfügen über keinen Grünbestand und sind vollversiegelt. Die Charlottenstraße wird jedoch durch eine Baumreihe geprägt, die der Kenn- zeichnung der ehemaligen Bauflucht dient und eine unmittelbare Abgrenzung des Geltungs- bereiches bildet.

Eingriffsbewertung gemäß § 1 a BauGB

In Übereinstimmung mit dem Naturschutzamt sowie in Abstimmung mit dem Landesumwelt- amt Brandenburg wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt, dass die Bearbeitung eines gesonderten Eingriffs-/Ausgleichsgutachtens gemäß des gemeinsamen Erlass der Ministerien MUNR und MSWV⁶⁾ Ziffer 5 Nr. 1, 3 und 6 nicht erforderlich ist, da die bestehende Situation im Block mit Versiegelungsgraden, die oftmals 100% erreichen, eine ökologische Bestandsaufnahme im Sinne eines externen Gutachtens nicht sinnvoll macht, sofern die bestehende Gartenfläche erhalten wird. Vom jetzigen Zustand ausgehend, bietet der Geltungsbereich in ökologischer Hinsicht nur wenig Bestand und ist verbesserungsbe- dürftig. Des weiteren trifft der Bebauungsplan in bezug auf das Maß der baulichen Nutzung keinerlei Festsetzungen, die nicht bereits Bestand sind oder nach § 34 BauGB genehmi- gungsfähig wären. Es ist daher davon auszugehen, dass die Festsetzungen im Bebauungs- plan zu einer ökologischen Verbesserung, mindestens aber zu keinem negativen Ergebnis führen. Die Bewertung des erforderlichen Eingriffs erfolgte demnach im Rahmen der grund- sätzlichen Abwägung zum Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB.

Umweltverträglichkeit

Gemäß § 17 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) in Verbindung mit den Anlagen 1 und 2 des Gesetzes erfolgt eine Betrachtung über die Notwendigkeit der Erforderlichkeit ei- ner Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der Festsetzungen zum Kerngebiet innerhalb des Bebauungsplanverfahrens, da die Festsetzungen des Bebauungsplans die Zulässigkeit einer bestehenden Einrichtung des Einzelhandels sichern, die insgesamt über ca. 6.000 m² Geschossfläche verfügt.

6) Amtsblatt Nr. 20, vom 23.05.1997, S. 410

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

Die Ziele des Bebauungsplans wurden im Planverfahren mit dem als Landesplanungsbehörde zuständigen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung abgestimmt. Für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandels (Bekleidung) liegt ein positiver Bescheid vom 18.06.1993 vor.

Die Ziele des Bebauungsplans decken sich mit den Darstellungen aus den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Land Berlin aus dem Staatsvertrag über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm⁷⁾. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines zentralörtlichen Siedlungsbereiches mit Handelsschwerpunkt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam wird ca. 1/3 des Geltungsbereiches, entsprechend dem Grundstück des ehemaligen Einrichtungshauses, als Kerngebiet dargestellt. Alle übrigen Flächen finden als besonderes Wohngebiet der Stufe 4 (durchschnittliche GFZ zwischen 0,8 und 1,2) Berücksichtigung.⁸⁾

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet, auch wenn das dargestellte Kerngebiet geringfügig erweitert und die angestrebte Dichte für das besondere Wohngebiet überschritten wird. Die Anpassung der Nutzungsabgrenzung auf ca. 630 m² Fläche erfolgt im Rahmen des zulässigen Generalisierungsrahmens von 0,5 ha. Die Überschreitung der zulässigen baulichen Dichte erfolgt, weil die Grundstücke im Bestand zu einem Teil bereits deutlich höhere Dichtewerte aufweisen (z.B. F.-Ebert-Straße 98: GFZ ca. 4,3). Trotz einer durchschnittlichen GFZ von ca. 2,1 im besonderen Wohngebiet kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt gelten, da umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Erreichung der durchschnittlichen Zielwerte im Block nicht mit den städtebaulichen Zielstellungen der Sicherung und Verbesserung des zentralen Bereiches in Einklang zu bringen sind und die Ermittlung der Zielwerte des FNP einen weit größeren Bereich als den Geltungsbereich zur Grundlage haben (gesamte 2. Barocke Stadterweiterung). Zudem beruhen die Darstellungen des FNP noch auf einer anders geregelten Vollgeschossdefinition⁹⁾ bei der die Räume im Dach nicht anrechenbar gewesen sind. Die Umstellung des Vollgeschossbegriffes¹⁰⁾ führt demnach zu einer Steigerung der GFZ, ohne dass sich an den Gebäuden etwas verändert hat.

2.3.2 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Nutzungskonzept für den Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Potsdam-Innenstadt (Stand: Juni 1993) sieht für das Quartier der 2. Barocken Stadterweiterung die Sicherung und Weiterentwicklung als kommerzielles Zentrum der Stadtbereiche westlich der Havel sowie der Teltower Vorstadt vor. Es soll eine Entwicklung zum gehobenen Einkaufszentrum für Potsdam und Umgebung stattfinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Bereich mit überwiegend Handel und Dienstleistung dargestellt, lediglich eine Teilfläche Jäger- Ecke Brandenburger Straße ist besonderes Wohngebiet. Alle Blockränder sind als Konzentrationszone für den Einzelhandel vorgesehen.

2.3.3 Sanierungssatzung / Erhaltungssatzung / Denkmalschutz

-
- 7) Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin vom 02.03.1998, GVBl. II, 1998, S. 186
8) Flächennutzungsplan vom 04. April 2001, Amtsblatt Nr. 10 / 2001, S. 1
9) landesrechtlicher Vollgeschossbegriff in der bis zum 31.08.2003 geltenden Fassung
10) § 2 Abs. 4 BbgBO in der derzeit geltenden Fassung der Bauordnung

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes der 2. Barocken Stadterweiterung, die am 19.05.1993 Rechtskraft erlangt hat¹¹⁾. Die Sanierungsziele wurden während des Aufstellungsverfahrens überarbeitet und an die eingetretenen Entwicklungen angepasst. Festgelegt ist u.a., dass der Gewerbeanteil auf jeder Parzelle 50 % nicht überschreiten darf, mit Ausnahme der Grundstücke an der Brandenburger Straße, die einen Gewerbeanteil von 70% aufweisen dürfen. Das Grundstück des ehem. Einrichtungshauses (MK 1 im Bebauungsplan) ist wegen seiner historischen Funktion als großflächiger Einzelhandelsstandort vom Wohnanteil ausgenommen. Die gewerblichen Nutzungen sollen neben zentralörtlichen Angeboten die Versorgung der umliegenden Wohnbereiche mit Waren des täglichen Bedarfs sichern. Ausgeschlossen sind zentrale Einrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Vergnügungsstätten. Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte zu erhalten und die Qualitäten des Quartiers weiter zu entwickeln. Dies schließt die ökologische Aufwertung ein.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 21.08.1992, geändert und ergänzt mit Amtsblattveröffentlichung am 21.09.1992, wurde der Geltungsbereich unter die Anwendungsvoraussetzungen einer Erhaltungssatzung gestellt. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung und Erhöhung des Wohnanteils im gesamten Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung. Ferner wird durch sie der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von Neubauten unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Der gesamte Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung steht bereits seit 25.09.1979 als Einzeldenkmal unter Schutz. Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchGGB) vom 22.07.1991. Die im Geltungsbereich liegenden einzelnen Denkmale (konstituierende Bestandteile des Bereiches als Einzeldenkmal) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen¹²⁾. Es handelt sich um die historischen Vordergebäude Friedrich-Ebert-Straße 98 - 102, Brandenburger Straße 28 A, 29, 32 und 33. Bei den Baulichkeiten des ehemaligen Einrichtungshauses steht die Fassade Brandenburger Straße 30/31 unter besonderem Schutz. Der Denkmalschutz umfasst neben den einzeln gekennzeichneten Gebäuden und Bauteilen des ehemaligen Einrichtungshauses alle Nebengebäude sowie die Struktur des Blockes. Die Belange des Denkmalschutzes umfassen auch den Schutz von Bodendenkmalen. Zwar wurden während des Planverfahrens keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt, mit ihrem Auftreten bei Tiefbauarbeiten ist jedoch zu rechnen. Alle Bauarbeiten sind entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg zu beurteilen. Planerisch wird davon ausgegangen, dass alle Bauvorhaben mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen sind.

Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB werden die in der Denkmalliste verzeichneten Denkmale nachrichtlich übernommen. Auf den § 15 BbgDschG „Erlaubnispflichtige Maßnahmen“ wird hiermit hingewiesen.

11) Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „2. Barocke Stadterweiterung“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 11. Mai 1993, geändert am 18. Februar 2000, ABl. 3/2000, S. 4

12) ABl. 12/2000, S. 4 vom 07.09.2000

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Fläche des Geltungsbereiches ist als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet ausgewiesen und bedarf zur Erreichung der Sanierungsziele dringend planungsrechtlicher Klärung. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten, meist gewerblichen Bauvorhaben verschiedener Bauherren sowie der inzwischen durchgeführten baulichen Umstrukturierung und Erweiterung des großflächigen Einzelhandelgrundstücks gilt es gerade an dieser sensiblen zentralen Lage Potsdams, das bestehende diffizile Gleichgewicht zwischen Stadtstruktur und großflächigem Einzelhandel zu stabilisieren und dauerhaft zu sichern.

An dieser Stelle besteht die Möglichkeit, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, der Ersatz ist für Wohnraum, für den keine planungsrechtliche Festsetzung erfolgt, sondern lediglich eine allgemeine Zulässigkeit (Kerngebiet 2). Des weiteren soll die Planung dazu beitragen, das lebendige kommerzielle Potsdamer Ortszentrum weiter zu entwickeln und gegenüber konkurrierenden Standorten zu erhalten. Ziel der Planung ist, das Konfliktpotential von gewerblichen Nutzungen in diesem auch durch Wohnnutzung geprägten Quartier zu reduzieren, und die zum Wohnen notwendigen Mindestanforderungen an Freiräumen zu gewährleisten.

Für die Grundstücke des ehemaligen Einrichtungshauses, die zwischenzeitlich als Möbel- und Teppichgeschäft genutzt wurden, bestand bis ca. 1995 die Absicht, eine großflächige Einzelhandelseinrichtung für Bekleidung zu entwickeln. Nach dem Rückzug des investitionswilligen Unternehmens von diesem Standort bestanden bis ca. Mitte 1998 keinerlei Investitionsabsichten auf diesen Grundstücken, so dass baulicher Verfall einsetzen konnte. Die Raumfeuchtigkeit führte u.a. zu schweren Schäden an den Böden des Gebäudes. Die während des Planaufstellungsverfahrens entwickelte Planung einer Investorengruppe für ein großflächiges Einzelhandelshaus mit unterschiedlichen Angeboten (u.a. SB-Markt, Läden, Bank, Gastronomie) entsprach den planerischen Zielstellungen der Stadt, an dieser Stelle großflächigen Einzelhandel beizubehalten. Die Absicht an dieser Stelle einen Branchenmix zu entwickeln, kam den städtischen Zielen nach Diversifizierung der Branchenstruktur und Kleinteiligkeit der Einrichtungen bei gleichzeitiger erheblicher Wiederherstellung von Verkaufsfläche in der Innenstadt entgegen. Da die beabsichtigte Nutzung der Investoren den Planungszielen entsprach und die baulich erforderlichen Maßnahmen neben der Instandsetzung und Modernisierung des Standortes nur eingeschränkte Erweiterungen enthielt, konnte eine Genehmigung für das Bauvorhaben bereits während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erteilt werden. Die Baumaßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen, die Einrichtung ist eröffnet.

Aufgrund der ungeklärten Entwicklungsmöglichkeiten wurde ein Teilblockkonzept für die Grundstücke F.-Ebert-Straße 103 / 104, Charlottenstraße 90 – 93 und Jägerstraße 22 / 23 erarbeitet¹³⁾, dessen planerische Konzeption eine Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan ist. Neben dem Erhalt der bestehenden Nutzung auf den Grundstücken Friedrich-Ebert-Straße 103 / 104 sowie Charlottenstraße 90 – 91 sieht das Konzept vor, auf dem Grundstück Charlottenstraße 92 – 93 eine Grün- und Freifläche anstelle der ungenehmigten Stellplatzanlage zu entwickeln. Die Planung, die in ersten Ansätzen bereits realisiert ist, beabsichtigt weiterhin, für das Grundstück Jägerstraße 23 eine dreigeschossige Wohnbebauung mit südlich davor liegender Freifläche zu realisieren.

Die Änderung des Vollgeschossbegriffes in der Bauordnung im September 2003 führte zu einer redaktionellen Planänderung, da sämtliche bisherigen Abwägungsvorgänge und planerischen Entscheidungen die Zulässigkeit eines „privilegierten Daches“ ohne Anrechnung auf die Geschossflächenzahl zum Inhalt hatten. Der Verzicht auf die redaktionelle Anpassung

13) a.a.O. 5)

hätte eine wesentliche Planänderung (Entziehung von Baurechten gemäß § 34 BauGB) zur Folge gehabt und wäre planungsschadenverursachend gewesen.

Aufgrund des städtischen Diskussionsprozesses über die Innenstadtentwicklung im Rahmen der Sanierungszieldiskussion im Jahr 2004 wurden weitere Änderungen an der Planung vorgenommen, die ausschließlich das besondere Wohngebiet 1 und das Kerngebiet 2 betrafen (reduzierte Zulässigkeit von Banken, Schutz der Wohnnutzung in einigen Gebäuden an der Brandenburger Straße).

2. Intention des Plans

Entsprechend den Erläuterungen des Flächennutzungsplans ist die Bereitstellung von Wohnraum durch Modernisierung sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes ein Leitsatz der Flächennutzungsplanung. Dies soll unter Wahrung der historischen Qualitäten erfolgen. Gleichzeitig soll die Funktion des Stadtzentrums als Schwerpunkt für Angebote des höheren Bedarfs gesichert werden. Die beabsichtigte Wiederherstellung und Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels dient der Stabilisierung und Entwicklung der Zentrumsfunktionen.

Beiden Ansätzen wird im Bebauungsplan gleichwertig Rechnung getragen. Dem entsprechend setzt der Bebauungsplan neben der Fläche des ehemaligen Einrichtungshauses und der von dem Gebäude quasi eingeschlossenen Grundstücke Brandenburger Straße 28A und 29 sowie Jägerstraße 26 als Kerngebiet alle weiteren Grundstücke als besonderes Wohngebiet fest.

Mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen entlang der Brandenburger Straße wird einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung getragen. Ziel ist es, die Straße als attraktives Handelszentrum städtebaulich, gestalterisch, vor allem aber nutzungsstrukturell zu stärken. Aus diesem Grund werden städtebaulich unverträgliche Nutzungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt.

Zur Bewahrung der Charakteristik des Gebietes wird vorrangig eine Bestandssicherung verfolgt, wobei ein geringer Teil der untergeordneten Gebäude unter der Zielsetzung einer behutsamen Weiterentwicklung und Verdichtung im Sinne einer vielfältigen Mischnutzung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung als disponibel betrachtet wird. Zweck dieser Zielstellung ist die Sicherung einer begrünbaren Mindesthoffläche für die Wohnnutzung unter Beibehaltung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Potsdamer Stadtkernbereich.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Besonderes Wohngebiet

Entsprechend des Planungsziels und zur Sicherung der bestehenden und zu erhaltenden, für den Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung charakteristischen verdichteten Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, kleineren Handwerksbetrieben und anderen kleinflächigen gewerblichen Nutzungen werden alle Grundstücke mit Ausnahme des ehemaligen Einrichtungshauses (Brandenburger Straße 30-31/Jägerstraße 24-25) und der Grundstücke Jägerstraße 26, Brandenburger Straße 28A und 29 als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Abstufung des realisierbaren Gewerbeanteils sowie wegen der differenzierten Festsetzung zulässiger Nutzungen erfolgt eine Untergliederung in WB1 (Einkaufsbereich entlang der Brandenburger – sowie der Friedrich-Ebert-Straße) und WB2.

Sicherung der Wohnnutzung

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, die geprägt ist durch ein eng gemischtes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern, ist gemäß den Zielstellungen der Sanierungs- und Erhaltungssatzung grundsätzlich ein Wohnanteil von mindestens 50 % auf den Baugrundstücken zu gewährleisten. Aufgrund der Bestimmungen, die auf Grundlagen der §§ 142 und 172 BauGB geregelt sind, ist für die Teile des Geltungsbereiches, die nicht Bestandteil der abgestuften Schwerpunktbildung zur gewerblichen Nutzung sind, eine dieser Zielsetzung entsprechende Regelung im Bebauungsplan nicht mehr erforderlich (besonderes Wohngebiet 2). Diese Regelungen stellen unmittelbar geltendes Recht dar. Der hier vorliegende Rechtszusammenhang wird im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt (Hinweise Nr. 2 und 3). Die Zielstellung hat darüber hinaus zur Festsetzung von besonderen Wohngebieten für Teile des Geltungsbereiches geführt.

In Übereinstimmung mit den Festlegungen der Sanierungssatzung wird für das besondere Wohngebiet 1 ein reduzierter Wohnanteil von 30 % an der Geschossfläche festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 11). Die Reduzierung erfolgt, um eine der Bedeutung der Brandenburger- und der Friedrich-Ebert-Straße angemessene Nutzungsverteilung zu erzielen. Sie spiegelt den höherrangigen Bereich für die gewerbliche Entwicklung in der Potsdamer Innenstadt, bestehend aus der gesamten Brandenburger Straße und Friedrich-Ebert-Straße zwischen Nauener Tor und Wilhelmgalerie wieder. Hiervon ausgenommen sind die als Kern- oder Sondergebiet gesondert geregelten Teilflächen in der Brandenburger Straße sowie die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 103 und 104, die Bestandteil eines größeren Wohngebäudes sind. Die Reduzierung des Wohnanteils auf 30% zugunsten der gewerblichen Entwicklung in der Brandenburger Straße und Friedrich-Ebert-Straße beeinträchtigt nicht das Oberziel Erhalt der Wohnnutzung in der Innenstadt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 soll eine weiterhin wirksame Prägung durch Wohnungen erreicht werden. Sofern innerhalb der einzelnen Baugrundstücke, z.B. in hinteren oder seitlichen Gebäuden ein höherer Wohnanteil realisiert wird, kann an anderer Stelle auf die Umsetzung des Wohnanteils in der entsprechenden Größe verzichtet werden. Dies ist auch dann möglich, wenn z.B. über eine Grunddienstbarkeit geregelt wird, dass ein anderes Grundstück in den besonderen Wohngebieten einen entsprechend höheren Wohnanteil dauerhaft garantiert. Mit dieser Regelung soll eine höhere Flexibilität erzielt werden, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Nutzung zu Gute kommen kann, z.B. höherer Wohnanteil in abgeschirmten Gebäuden, höherer Gewerbeanteil in besonders exponierten Lagen. Der Bebauungsplan konkretisiert dieses Sanierungsziel durch die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen zueinander.

Die Festsetzung Nr. 11 ist nicht anwendbar auf die Vorderhäuser Brandenburger Straße 32 und 33 sowie die Vorderhäuser der Friedrich-Ebert-Straße 100-102. In diesen sog. „Barocken Typenhäusern“ werden im Sinne der historischen Kontinuität, aber auch wegen der guten Wohnverhältnisse in diesen Gebäuden ein größerer Wohnanteil festgesetzt. Dieser beträgt mindestens ca. 40% der zulässigen Geschossfläche der Gebäude, entsprechend der Regelung, dass das 2. Vollgeschoss voll für Wohnzwecke zur Verfügung zu stehen hat¹⁴⁾ und andere Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 12). Die Festsetzung dient auch dem Planungsziel, die Innenstadt in den Rand- und Nachtzeiten sichtbar belebt zu halten. Sie soll der in Innenstädten nicht unüblichen nächtlichen Verödung (unbeobachtete Räume) entgegenwirken. Über die Zulässigkeit anderer Nutzungen ist im Einzelfall

14) Annahme: Erdgeschossnutzung voll gewerblich; für das ausgebaute Dach erfolgt keine Regelung im Bebauungsplan, so dass hier Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung zulässig ist. Bei gewerblicher Nutzung, z.B. als Büro ergibt sich ein wohngenutzter Geschossflächenanteil von knapp unter 40%. Bei einer Wohnnutzung im obersten Geschoss beträgt der gebäudebezogene Wohnanteil über 60 %.

zu entscheiden, z.B. nur anteilige Wohnnutzung im 2. Vollgeschoss, sofern eine Wohnnutzung im Dachgeschoss stattfindet, die vom Straßenraum erlebbar ist, so dass das o.g. Planungsziel eingehalten ist.

Die Festsetzungen entsprechen der lagebezogen zu erwartenden, städtebaulich gewünschten und realisierbaren Wohnnutzung. Nicht nur, weil der gewerbliche Veränderungsdruck auf die Wohnnutzung erheblich ist, sind eine Vielzahl von Grundstücken nicht für höhere Wohnanteile geeignet. Ein Teil der Grundstücke verfügt nur über kleine Grundstücksflächen. Hier hätte eine höhere Wohnnutzung Schwierigkeiten bei der Bewältigung der Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse. Das besondere Wohngebiet 1 ist Bestandteil eines innerstädtischen Bereiches, der nach planerischer Untersuchung mit Ausnahme einzelner Grundstücke im Kreuzungsbereich der Jägerstraße mit der Brandenburger Straße bisher immer als besonderes Wohngebiet eingestuft wurde und somit Teil eines besonderen Wohngebietes ist, das nahezu die gesamte Innenstadt umfasst. Entsprechende Festsetzungen sind im FNP sowie in allen Bebauungsplänen des Innenstadtbereiches vorhanden oder geplant. Eine Festsetzung der zulässigen Nutzungsart als Mischgebiet wurde verworfen. Mischgebiete verfügen über eine noch stärkere gewerbliche Prägung als das besondere Wohngebiet, mit entsprechenden Auswirkungen. Dies wird Verdrängungsprozesse eher beschleunigen als verhindern. Zudem besteht in Mischgebieten nicht die flexible Möglichkeit der Festsetzung eines Wohnanteils, wie im besonderen Wohngebiet. Die wohnsichernde Zielsetzung eines Anteils über dem in der Rechtsprechung entwickelten Schwellenwert von 20% Wohnnutzung im Mischgebiet, bevor das Baugebiet seine Zweckbestimmung verliert, wäre nur durch eine geschossbezogene Festsetzung möglich, jedoch nicht, wie vorliegend, pauschal. Diese Art der Festsetzung würde jedoch die Flexibilität der Nutzungsanordnung der Eigentümer behindern. Gewünscht ist jedoch die Sicherung eines grundstücksbezogenen Wohnanteils im Geltungsbereich. Abweichungen davon sollen die Ausnahme sein. Zudem besteht kein städtebauliches Erfordernis für eine geschossweise Regelung. Die Wohnnutzung soll an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken geschehen, aber nicht durch eine starre Regelung für einzelne Geschosse. Diese könnte ohne die parallele Festsetzung von Nutzungsmaßen starke Ungleichgewichtungen zur Folge haben, da im Ergebnis ein grundstücksbezogen unterschiedlicher Wohnanteil die Folge wäre, der in Einzelfällen auch 0 sein könnte. Diese Entwicklung würde die beabsichtigte Zielstellung verkehren.

3.1.2 Kerngebiet

Der vorhandene Standort des großflächigen Einzelhandels (ehemaliges Einrichtungshaus) wird in seiner Nutzungsstruktur erhalten. Mit Fertigstellung und Eröffnung der Einrichtung wurde zwar die Nutzung als Einrichtungshaus aufgegeben, aber die Nutzung als großflächiger Einkaufsstandort konnte beibehalten werden. Durch die Mischung der unterschiedlichen Nutzungen an dieser Stelle, z.B. Lebensmittelmarkt, Gastronomie, Büros, sonstige Läden, ist an dieser Stelle ein Geschäftshaus entstanden, das die Qualität eines Einkaufszentrums hat. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich des Bebauungsplans ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, da die vorhandene und zukünftig erwünschte Nutzung in seiner Art und seinem Umfang eine kerngebietstypische Regelnutzung darstellt.

Die Grundstücke Jägerstraße 26 sowie Brandenburger Straße 28A und 29 werden in das Kerngebiet einbezogen. Sie werden außer von den Verkehrsflächen ausschließlich vom Kerngebiet umschlossen. Die planerische Konzeption für die gegenüberliegenden Bereiche sieht zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls eine Entwicklung zum Kerngebiet mit vergleichbarer Nutzung vor. Eine andere Festsetzung der drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt nur ca. 630 m² erscheint nicht sinnvoll und entspricht nicht der angestrebten Zielnutzung für den Gesamtbereich zwischen dem Warenhaus in der Brandenburger Straße 49-52 (Bebauungsplan SAN – P 02), der diesem Warenhaus gegenüberliegenden großflächigen Verkaufseinrichtung im Block 21, dem ehemaligen Einrichtungshaus in diesem Bebauungsplan sowie den gegenüberliegenden Grundstücken im Block 16 (Bebauungsplan SAN – P 09), der den Schwerpunkt für die gewerbliche Nutzung im Stadtzentrum Potsdams bildet.

Sicherung der Wohnnutzung im Sanierungsgebiet

Die Sanierungsziele nehmen unter Bezug auf die Ansiedlung von Großobjekten von überörtlicher Bedeutung insbesondere für den Handel, besonders in der Brandenburger Straße, einige Grundstücke von der Verpflichtung zur Wohnraumschaffung aus. Diese Nutzungen sind wegen der imagefördernden und wohnumfeldverbessernden Wirkung, der historischen Kontinuität, vor allem aber, weil die Einrichtungen zur Stützung der Funktion des Stadtzentrums mit der zentralen Fußgängerzone dringend benötigt werden, von dieser Regelung ausgenommen. Aus diesem Grund erfolgt keinerlei Regelung für das Grundstück des ehemaligen Einrichtungshauses (MK 1). Wohnungen sind demnach entsprechend den Regelungen aus § 7 der Baunutzungsverordnung allgemein (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter) zulässig. Sonstige Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Grundstücke Brandenburger Straße 28A und 29 sowie Jägerstraße 26, die ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt werden (MK 2), jedoch nicht Bestandteil einer großflächigen Einrichtung sind, soll Wohnen auch weiterhin zulässig bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass im Kerngebiet 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen verwendet werden kann (textliche Festsetzung Nr. 13). Die Grundstücke im Kerngebiet eignen sich zwar im Grundsatz nicht gut für Wohnnutzung, ungesunde Wohnverhältnisse liegen jedoch nicht vor und sind auch nicht zu befürchten. Eine Nutzungsänderung soll jedoch planungsrechtlich möglich sein.

3.1.3 Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Mischung aus Wohnen, Handel und Handwerk zu erhalten und zu stärken. Die Brandenburger Straße soll sich als attraktives Handelszentrum entwickeln können. Die Ansiedlung z.B. mehrerer Banken ist sichtbarer Ausdruck der bereits einsetzenden Verdrängung in der Haupteinkaufsstraße. Als mit dem Gebietscharakter unverträglich und um die historische Charakteristik sowie die kleinteilige städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches zu sichern und wegen der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung und der Belange von Familien, aber auch zur Sicherung des gewerblichen Mietspiegels und des Niveaus der Einkaufsstraße und der Wohngegend werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO bestimmte allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Zur Vermeidung negativer Konzentrationen problematischer Nutzungen wird daher eine Abstufung getroffen, die den Bereich entlang der Brandenburger- und der Friedrich-Ebert-Straße (Haupteinkaufsbereich) besonders schützt. Die Anziehungskraft des Haupteinkaufsbereiches beruht unter anderem auf der Attraktivität der Schaufenster. Diese wird durch die Monotonität von Bank- und Büronutzungen sowie von Vergnügungsstätten nivelliert. Es entsteht dadurch eine Häufung von Meidezonen, die dem Charakter des Boulevards als Erlebniseinkaufsstraße entgegenstehen und letztlich die Zukunft des Handelszentrums als solches gefährden. Der Druck schädlicher Nutzungen auf Ansiedlung besteht teilweise nur hier. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass wenn eine Ansiedlung im Kernbereich der Fußgängerzone nicht möglich ist, eine Konzentration an anderer Stelle nicht erfolgen wird. Da die betroffenen Nutzungen zielgerichtet aufgesucht werden und folglich auf Laufkundschaft nicht angewiesen sind, liegt durch die Verdrängung dieser Nutzungen in die Seitenstraßen keine unzumutbare Härte vor. Die Festsetzung dient auch der Belebung der Umgebung und soll den geschäftlichen Nutzungen außerhalb des engen Bereiches der Fußgängerzone Kunden zuführen.

In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Dies ist erforderlich, da sich Sportanlagen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers decken und in Konflikt (Lärm) zur Wohnnutzung stehen (textliche Festsetzungen Nr. 2).

Die im besonderen Wohngebiet 1 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 5). Die Festsetzung dient der Kleinteiligkeit und Charakteristik des Gebietes und trägt dazu bei, dass der vor allem kleinteilig geprägte Einzelhandelsstandort, der zum Funktionieren des gesamten innerstädtischen Zentrums beiträgt, dauerhaft erhalten bleibt.

In den innerhalb besonderer Wohngebiete und Kerngebiete allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben sind Bordellbetriebe, die Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 1 und 10). Die Festsetzung dient der Sicherung des Niveaus der 2. Barocken Stadterweiterung. Die genannten Einrichtungen sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielstellungen des Bebauungsplans, der Entwicklung der Haupteinkaufsstraße sowie eines innerstädtischen hochwertigen Zentrums in Einklang zu bringen.

Tankstellen, die im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise und im Kerngebiet allgemein (im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern) und ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich Tankstellennutzungen nicht mit dem städtischen Charakter des Quartiers und der Geschlossenheit der Bebauung decken und in Konflikt zur Wohnnutzung stehen. Eine höhere Verkehrsbelastung in den Anwohnerstraßen wäre unvermeidlich (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 9).

Im besonderen Wohngebiet 1 und im Kerngebiet 2 sind bei den allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben Bankfilialen und Finanzdienstleistungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 4 und 14), da sich diese Einrichtungen nicht mit der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Struktur der Fußgängerzone in Einklang bringen lassen (Vermeidung der Umstrukturierung des Hauptgeschäftszentrums in einen tertiären Dienstleistungsbereich außerhalb der gesondert geregelten Bereiche) und die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs auslösen. Möglichkeiten zur Realisierung derartiger Einrichtungen in zentraler Lage bestehen in ausreichendem Maße innerhalb der umgebenden Seitenstraßen. Die Unzulässigkeit der Finanzdienstleister bezieht sich ausschließlich auf zentralisierte Nutzungen, die aufgrund ihrer Größe negative städtebauliche Auswirkungen haben können, z.B. Agenturen, Verwaltungen, Bausparkassen. Das Freiberuflerprivileg gemäß § 13 BauNVO ist hiervon nicht betroffen. D.h. freiberufliche Vermögensberater, Versicherungsmakler o.ä. Berufe sind zulässig.

Die im Kerngebiet allgemein und im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. In den Kerngebieten und im besonderen Wohngebiet 1 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, da hierdurch eine negative Entwicklung für die Fußgängerzone zu befürchten ist (textliche Festsetzungen Nr. 6 und 8). Im besonderen Wohngebiet 2 sind Vergnügungsstätten nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Durch die Festsetzung einer maximalen Größe, die etwa der durchschnittlichen Größe einer Gebäudeetage der historischen Bebauung entspricht, soll erreicht werden, dass die Kleinteiligkeit und Charakteristik der baulichen Situation gewahrt bleibt und einzelne Grundstücke nicht durch Vergnügungsstätten dominiert werden. Negative Auswirkungen sollen minimiert werden. Die Festsetzung einer Zulässigkeit bis maximal 120 m² Fläche gilt nicht für Vergnügungsstätten, die der Schaustellung von Personen dienen sowie für jede Art von Sexshows und Spielhallen: derartige Einrichtungen sind nicht zulässig, da von diesen Einrichtungen Störungen verursacht werden können, die sich nicht mit den beabsichtigten Planungszielen in Einklang bringen lassen (Schutz des Milieus und des Images der Innenstadt).

Im Kerngebiet 1 sind die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 8). Die Festsetzung trägt dazu bei, die historische Kontinuität des großflächigen Einkaufsstandortes zu wahren. Eine nutzungsstrukturelle Umwidmung dieses zentralen Bereiches in ein Großhotel der heute üblichen Art, ist städtebaulich zu verhindern, da großflächige Einzelhandelseinrichtungen das Funktionieren des innerstädti-

schen Zentrums wesentlich beeinflussen. Die Ansiedlung eines Hotels im kleinräumig geprägten Bereich des Stadtzentrums (Kerngebiet 2) ist unproblematisch und daher zulässig.

3.1.4 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gesichert. Für die Abgrenzung zur Friedrich-Ebert-Straße ist die Geltungsbereichsgrenze gleich der Straßenbegrenzungslinie (textliche Festsetzung Nr. 30). Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 31).

Für den Bereich der Fußgängerzone in der Brandenburger Straße wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt, die die dauerhafte Sicherung der bestehenden Fußgängerzone gewährleisten soll.

Gemäß der konzeptionellen verkehrlichen Planungen soll die Friedrich-Ebert-Straße zwischen Brandenburger Straße und Schloßstraße sowie die Charlottenstraße im Abschnitt vor dem Geltungsbereich langfristig zur Fußgängerzone umgebaut werden. Zwar befinden sich die betroffenen Verkehrsflächen nicht innerhalb des Geltungsbereiches, die Erschließung der Grundstücke und damit die Funktionsfähigkeit der geplanten Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist durch die verkehrliche Rahmenplanung nachgewiesen¹⁵⁾. Die Erschließung der Grundstücke ist zu gewährleisten.

Das bestehende Geschäfts- und Bürogebäude Brandenburger Straße 30/31, Jägerstraße 24/25 wird seit seiner Wiedereröffnung wie das seinerzeitige Einrichtungshaus hauptsächlich innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes der Jägerstraße und vereinzelt über die Brandenburger Straße beliefert. Zwar ist die Jägerstraße für den allgemeinen Verkehr eine Sackgasse, die Brandenburger Straße ist jedoch in der Zeit von 19:00 bis 11:00 Uhr für Lieferverkehr befahrbar, so dass die Erschließung der Einrichtung gesichert ist (gerade Überfahrmöglichkeit mit kurzem Anschluss an die Hegelallee bzw. umgekehrt in Richtung Charlottenstraße). Die dazu erforderliche Einrichtung einer Ladezone (die zeitliche Begrenzung ist möglich), ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bauliche Anlagen sind im Kerngebiet und in den besonderen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Baukörperfestsetzungen zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich durch die Ausweisung von Baukörpern, deren Grundfläche vollständig überbaubar ist (textliche Festsetzung Nr. 18) in Verbindung mit der differenziert dargestellten zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie im Kerngebiet 1 in Teilen zusätzlich durch die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch Trauf- und Firsthöhen sowie Oberkanten.

Die Bauhöhen in den besonderen Wohngebieten entsprechen den bestehenden Baukörpern (Ausnahme: Jägerstraße 23, Neuerrichtung der Brandwandbebauung).

Im Kerngebiet sind die Bauhöhen ebenfalls aus dem Bestand abgeleitet und ergeben sich entlang der Brandenburger Straße aus der bestehenden Fassade, die erhalten bleiben soll und in der Jägerstraße aus der Weiterführung der Traufhöhen der benachbarten Baukörper bei nur geringen rundungsbedingten Abweichungen. Die Festsetzung ist daher erforderlich, weil aufgrund der gewerblichen Geschosshöhen zukünftige Entwicklungen (innere Umbauten) zu einer Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse führen könnten, ohne dass dadurch die

15) a.a.O. 4)

Höhe des Gebäudes verändert wird. Die vorgenommenen Rundungen sichern die erforderliche Flexibilität.

Wegen der Änderung des Vollgeschossbegriffes während des Aufstellungsverfahrens war es erforderlich, Regelungen über die Zulässigkeit des Dachausbaus in den Bebauungsplan aufzunehmen, die gemäß der Regelung der Bauordnung in der vor dem 01. September 2003 geltenden Fassung entbehrlich war. Entsprechend der Ausgangslage wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende objektbezogene Festsetzungen entwickelt:

1. Regelung, dass abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich um ein Geschoss in einem Dachraum¹⁶⁾ handelt, zur Sicherstellung der bisherigen Baurechte (textliche Festsetzung Nr. 19).
2. Regelung, dass das oberste Vollgeschoss in einem Dachraum liegen muss, ohne Einschränkung auf Flächen oder Höhen zur Sicherung der bestehenden, teilweise sehr ausgeprägten Dachausbauten (textliche Festsetzung Nr. 20).

Diese Festsetzungen dienen der Gleichbehandlung mit den benachbarten Grundstücken, die nicht innerhalb eines Bebauungsplangebietes liegen. Hier sind Dachausbauten regelmäßig zulässig nach § 34 BauGB.

Für einige Gebäude bzw. Gebäudeteile erfolgt keine Regelung des Dachausbaus. Hier ist somit nicht auszuschließen, dass Flachdächer errichtet werden. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die nicht vom Straßenraum einsehbar sind (hintere Gebäude, Anbauten) bzw. um hohe Gebäude mit Pultdach, so dass sie nicht mehr die Definition eines Dachraumes erfüllen.

Besonderes Wohngebiet

Entsprechend der Umrechnung der Baukörperfestsetzung in Dichtewerte kommt es im besonderen Wohngebiet grundstücksbezogen zu teilweise deutlichen Überschreitungen der Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Der maximale GRZ-Wert beträgt 0,86 für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 98 (Bestandssicherung), der Minimalwert beträgt 0,51 GRZ in der Friedrich-Ebert-Straße 102. Auf die Gesamtfläche des besonderen Wohngebietes berechnet wird eine GRZ von ca. 0,65 erreicht (0,69 im WB 1 und 0,61 im WB 2). Die Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung beträgt GRZ 0,6. Die starke Differenzierung des grundstücksbezogenen zulässigen Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um unter stark divergierenden Grundstückszuschnitten (teilweise sehr kleine Grundstücksflächen) die städtebaulichen Zielstellungen zu erreichen. Gleiches gilt für die Geschossflächenzahl, die zwischen den Extrema 4,3 in der Friedrich-Ebert-Straße 98 (Bestandssicherung) und 1,25 in der Friedrich-Ebert-Straße 102 schwankt, und auf das gesamte besondere Wohngebiet bezogen, die zulässige Obergrenze von GFZ 1,6 mit einem Wert von ca. 2,1 GFZ um 0,5 überschreitet (2,0 im WB 1, 2,1 im WB 2). Die erreichten Nutzungsmaße¹⁷⁾ können als aus dem FNP abgeleitet betrachtet werden, da die Einhaltung des maximalen Dichtewertes von 1,2 GFZ zu umfangreichen Abrissmaßnahmen im Bestand führen müsste. Dies widerspricht den allgemeinen Zielstellungen. Des weiteren enthält der FNP eine andere Vollgeschossdefinition als Grundlage (siehe Kap. I.2.3.1).

Die teilweise Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für besondere Wohngebiete ist gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO zur Sicherung der städtebaulichen und historischen Eigenart und der kleinteiligen Charakteristik ebenso notwendig, wie die Unterschreitung der nach § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen. Diese wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 und 9 BbgBO in

16) Dachraum: Unter dem Dachraum eines Hauses ist der vom Dach, bestehend aus Tragwerk und Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildete Raum zu verstehen. (vgl. OVG NRW v. 20.11.1979 – X A 995/79 und Fieseler, Fieckert, Kommentar zur BauNVO § 20 RN 12)

17) alle Werte gerundet

den Bebauungsplan aufgenommen (Übernahme landesrechtlicher Vorschriften). Umfangreiche Abrissmaßnahmen zur Gewährleistung dieser Werte sind durch den Bebauungsplan nicht beabsichtigt und würden der Zielstellung des Plans widersprechen. Eine Gefährdung der Belange Brandschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Wohnruhe ist durch die Überleitung wesentlicher Teile des Bestandes in Planungsrecht nicht zu befürchten. Der Bebauungsplan beabsichtigt durch seine Festsetzungen, auf jedem Grundstück eine Mindestfläche zu realisieren, die von Bebauung freizuhalten ist bzw. Wohnumfeldfunktion übernehmen kann (Terrassenflächen), so dass die Auswirkungen auf die Umwelt und somit auf das Kleinklima des Wohnumfeldes minimiert werden.

Zur Sicherung der für die Wohnnutzung erforderlichen Freiflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 15). Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen im besonderen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschritten wird, die betroffene bauliche Anlage durch eine Fassadenbegrünung eingegrünt ist und die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung verankerte Kappungsgrenze von 0,8 GRZ nicht überschritten wird. Die Festlegung von 30 % Flächenanteil sichert einerseits einen ausreichenden Flächenanteil für "grüne Nutzungen" und andererseits bietet sie ausreichend Möglichkeiten für nicht vermeidbare bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Darüber hinaus ist sichergestellt, dass gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundflächen keine Stellplätze oder Garagen entstehen (textliche Festsetzung Nr. 16).

Kerngebiet

Im Kerngebiet entspricht die zulässige bauliche Dichte einem GRZ-Wert von 1,0 (vollständige Überbauung) und entspricht damit der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit einer zulässigen Geschossfläche (GR x Zahl der zu erwartenden Vollgeschosse), die einer GFZ von ca. 2,7 entspricht (2,8 im MK 1, 2,5 im MK 2), wird die Obergrenze von GFZ 3,0 jedoch unterschritten¹⁸⁾.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise werden im gesamten Geltungsbereich reine Baukörperfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzungen wird der Bestand im Geltungsbereich gesichert, der im Kerngebiet 1 durch ein für die gesamte Innenstadt wichtiges großflächiges Einzelhandelsobjekt mit einer Verkaufsfläche von z.Z. insgesamt ca. 3.000 m² geprägt ist. Der Geltungsbereich insgesamt stellt ein erhaltenswertes und geschütztes historisches Ensemble unterschiedlicher Epochen dar. Sein Ursprung geht bis in die Zeit um 1733 zurück. Umfangreiche Eingriffe in den Bestand - z.B. zur Herstellung größerer Freiflächen - sind daher nicht möglich.

Die differenzierte Festsetzung der Geschosskanten im Kerngebiet dient der Angleichung der optischen Traufhöhen zwischen den benachbarten Gebäuden und gewährleistet zu den Verkehrsflächen, dass der geplante Baukörper ins historische Stadtbild integriert werden kann. Die Höhe der Traufen ist aus den benachbarten Gebäuden abgeleitet und bildet deren Fortsetzung.

Entlang der Blockkanten gewährleisten Baulinien einen geschlossenen Blockrand, die die historische Blockstruktur sichern und wiederherstellen sollen. Eine zusätzliche Sicherung der

18) alle werte gerundet

denkmalgeschützten Vorderhäuser erfolgt durch die beabsichtigte Festsetzung einer rückwärtigen Baulinie.

Um eine architektonische Gliederung durch Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und ähnliche Bauteile zu ermöglichen, ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO in einem engen Rahmen die Überschreitung der Baulinien oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 22). Die zulässigen Überschreitungen der Baulinie werden durch Reglementierungen (maximal 1 m Tiefe, maximal 10 m Abschnitte, maximal 35% der Gebäudelänge) so eingeschränkt, dass sie eindeutig in den Hintergrund treten. Ziel ist es, dass sich Bauvorhaben in die denkmalgeschützte Umgebung einfügen. Der Sicherung der ebenfalls denkmalgeschützten Baustruktur im Blockinneren ist durch die Festsetzung von Baukörperausweisungen mit Baugrenzen ausreichend Rechnung getragen.

Während die Überschreitung der Baugrenzen der blockinneren Gebäude der besonderen Wohngebiete gemäß der allgemein verbindlichen gesetzlichen Regelung des § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigen Ausmaßen für Gebäudeteile zulässig ist, stellt eine Ausnahmeregelung auf dem Grundstück Jägerstraße 23 sicher, dass hier die sich aus den Blockstudien ergebenden Möglichkeiten ausreichend architektonische Vielfalt behalten. Hier werden die bestehenden Potentiale des Grundstückes, das vor den Zerstörungen um 1945 mit 2 Seitenflügeln bebaut war, so genutzt, dass angrenzend an die Brandwand des Geschäfts- und Bürohauses ein nach Süden ausgerichtetes dreigeschossiges Wohngebäude errichtet wird. Aus diesem Grund ist - neben den allgemein zulässigen geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten - die Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung eines Treppenhauses bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von 4,0 m zulässig (textliche Festsetzung Nr. 21). Die maximalen Werte stellen sicher, dass die hervortretenden Bauteile im Vergleich zum Gebäude nicht dominant werden. Die Festsetzung ist erforderlich, da die Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile zulässig sind, das Treppenhaus jedoch als Bestandteil der Hauptnutzung unzulässig wäre. Eine Erweiterung des Baukörpers um das z.Z. erst konzeptionell vorliegende Treppenhaus würde entweder zu einer zu engen Regelung führen (reine Baukörperfestsetzung), oder aber den Zielstellungen einer genauen städtebaulichen Ordnung in diesem bereits dicht bebauten Block zuwider stehen (erweiterte Baukörperfestsetzung). Im vorliegenden Fall ist erst durch das Festlegen auf den Anbau an die Brandwand des „Warenhauses“ die städtebaulich erwünschte Lösung möglich, da hierdurch nicht nur eine optisch störende Situation vermieden wird, sondern weil dadurch eine zusammenhängende südlich orientierte Hoffläche gesichert werden kann, die ökologisch gut zu entwickeln ist. Des weiteren ist die Überschreitung der Baugrenze im Kerngebiet zwischen den Punkten N und O zur Bildung eines Fluchtsteges zulässig (textliche Festsetzung Nr. 21). Die Festsetzung ist erforderlich, um den vorhandenen Fluchtsteg planungsrechtlich zu sichern, ohne dass die überbaubaren Flächen erheblich ausgeweitet werden muss.

3.4 Grünfestsetzungen

Um die Qualität der grundstücksweise nur beschränkt für die Bewohner zur Verfügung stehenden Freiflächen zu stärken sowie aus ökologischen Gründen (Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Luftreinigung) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Fassaden- und Dachbegrünungen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 23 und 24). Die sich hieraus ergebenden Nachteile - geringfügiger baulicher Mehraufwand; ein pflegerischer Mehraufwand ist nicht zwangsläufig - sind hier den Vorteilen der Maßnahme zugunsten der Bewohner der Grundstücke, wie Aufenthaltsqualität und erlebbare Biomasse (messbare ökologische Verbesserungen sind nur gering nachweisbar), unterzuordnen. Da sich die bauliche Ausnutzung der Grundstücke am oberen vertretbaren Maß orientiert, liegt eine finanziell unzumutbare Härte nicht vor. Auch eine Beschränkung der Nutzbarkeit oder der Lebensdauer ist nicht nachweislich. Die Festsetzung einer durchwurzelbaren Substratschicht von 10 cm ist ausreichend für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Absicht. Zur Sicherung der Funktionalität der Gebäude sind Flächen für die Beleuchtung, technische Auf-

bauten und Dachterrassen von den Festsetzungen ausgenommen. Die Fassadenbegrünung wird in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege ausschließlich für die den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden festgesetzt. Als Beispiele für die Umsetzung der Festsetzungen können die Grundstücke Brandenburger Straße 32 und 33 dienen.

Auf dem Grundstück Jägerstraße 23 soll eine Brandwandbebauung entstehen, die die historische Situation auf diesem Grundstück teilweise wiederherstellt. Da das Grundstück somit zukünftig erheblichen Anforderungen an das Umfeld unterliegt (die Wohnungsanzahl wird steigen), zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Bestand jedoch ausschließlich versiegelte Freiflächen vorhanden waren (Stellplätze, Garagen, Zufahrten), soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Sicherung der zukünftigen Funktion eine Gartenfläche angelegt werden, die zu maximal 35% durch Wege oder Spielflächen benutzt sein darf. Wege und Spielflächen sind aus o.g. Gründen luft- und wasserdurchlässig anzulegen. Beabsichtigt ist, die Nutzung des Grundstückes mit dem südlichen Nachbargrundstück nicht durch die Planung auszuschließen (Fläche J; textliche Festsetzung Nr. 25). Mit den Entwicklungsabsichten des Eigentümers Jägerstraße 23 für sein Grundstück ist die sinnvolle Erhaltung der als Stellplätze genutzten vollversiegelten Hoffläche auf dem benachbarten Grundstück Charlottenstraße 92 / 93 nicht mehr möglich, da deren Rangierflächen eine Mitbenutzung des Grundstückes Jägerstraße 23 voraussetzen. Die Eigentümerin der betroffenen Grundstücke Charlottenstraße 92 / 93 beabsichtigte jedoch bereits unabhängig davon ebenfalls eine begrünte Hoffläche zu entwickeln, so dass die entsprechende Festsetzung für die betroffene Fläche beider Grundstücke gelten wird.

Zur Stützung der Wohnqualität und zur Sicherung ökologisch wirksamer Grün- und Freiflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Eine textliche Festsetzung hierzu ist jedoch nicht erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgBO sind alle nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die geplanten Festsetzungen maximal überbaubarer Flächen sichern demnach auch die gärtnerische Anlage der Freiflächen.

Der Verzicht auf die planungsrechtliche Sicherung eines Gebäudeanbaus in der Friedrich-Ebert-Straße 99 soll die Möglichkeit schaffen, Hofflächen optisch zusammenzufassen und so - trotz kleinteiliger Grundstücksstrukturen - zumindest den Eindruck einer offenen Hoffläche schaffen.

Zur Erhaltung der bestehenden Gartenflächen auf den Grundstücken Charlottenstraße 90 / 91, F.-Ebert-Straße 102, 103 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine Fläche mit Pflanzbindungen zum Erhalt festgesetzt (Fläche K; textliche Festsetzung Nr. 26). Durch die Festsetzung soll der Eindruck sowie die Funktion von Gärten mit Obstbaumbestand erhalten bleiben. Die Festsetzung widerspricht nicht dem Vorhandensein anderer Bäume, da diese, dem allgemeinen Eindruck untergeordnet, zusätzlich zulässig sind. Durch die Festsetzung sind somit auch die beiden vorhandenen Koniferen auf dem Grundstücksteil Jägerstraße 103 planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Sicherung der einzelnen Bestandsbäume über den allgemeinen Eindruck der Fläche hinaus ist durch die Baumschutzverordnung gewährleistet, die unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geltendes Recht darstellt.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Flächen, wird sichergestellt, dass die Freiflächen der Erholung dienen. Die gestalterische Einbindung der Stellplätze oder Garagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Bäume oder Pergolen gesichert (textliche Festsetzung Nr. 16).

Eine planungsrechtliche Sicherung der Bäume innerhalb der Charlottenstraße erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan nicht, da die Bäume zwar in den Geltungsbereich ragen, jedoch die ehemalige Bauflucht betonen und sich somit mit ihrem Pflanzstandort außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Sie stehen unter Baumschutzverordnung und unterliegen als Be-

standteil des öffentlichen Eigentums der alleinigen Verfügung der Stadt. Ein dauerhafter Erhalt und die damit verbundene Prägung des Straßenraums ist somit sichergestellt.

Aufgrund der bisherigen und zukünftig zulässigen gewerblichen Nutzungen ist die Festsetzung der Versickerung für auf Dachflächen anfallendes Regenwasser nicht Teil des Bebauungsplanes (Kontaminierungsgefahr des hoch anstehenden Grundwassers). Dies dient auch der uneingeschränkten Nutzung der Freiflächen für die Bewohner.

3.5 Immissionsschutz

Wegen der Anlieferung des Warenhauses über die Jägerstraße sind keine immissionsschützenden Festsetzungen erforderlich. Die vorhandene Einrichtung verfügt über eine maximal erzielbare Geschossfläche (Außenmaße) von ca. 5.900 m² mit insgesamt ca. 3.000 m² Verkaufsfläche, die sich in mehrere Einheiten aufteilt. Zwar ist die Einrichtung im rechtlichen Sinne als eine großflächige Einzelhandelseinrichtung zu bewerten, sie ist jedoch nicht so groß, als dass hierdurch unzumutbare Belastungen durch Lieferverkehr vorliegen. Belastungen durch Stellplätze liegen nicht vor, da bei der Instandsetzung und Erweiterung des Gebäudes auf die Anlage von Stellplätzen verzichtet wurde und eine Tiefgarage unter dem Gebäude nicht zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 17).

3.6 Sonstige Festsetzungen

Die im Kerngebiet dargestellten Trauf- und Firsthöhen sowie die maximalen Oberkanten der Baukörper dienen - neben der Konkretisierung des Nutzungsmaßes - der Einordnung des geplanten Gebäudes in das Stadtbild. Hier ist es beabsichtigt, die Traufen entsprechend den Höhen benachbarter Gebäude weiterzuführen. Zur Bildung eines einheitlichen Bezuges wird die gemittelte Geländehöhe des Kerngebietes als Bezugsbasis für die geplanten Trauf- und Firsthöhen sowie die Oberkanten auf 31,85 m über DHHN 92 festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 32).

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb des Geltungsbereiches nur eingeschränkt zulässig. Mit der Regelung, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wird sichergestellt, dass die Freiflächen tatsächlich der Erholung dienen können (textliche Festsetzung Nr. 16). Für die Regelungen über die Ablösung von Stellplätzen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Sofern auf die Ausnutzung von Baumöglichkeiten zugunsten freistehender Stellplätze oder Garagen verzichtet wird, ist die gestalterische Einbindung der Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Bäume und Begrünungen gewährleistet.

Die Sicherung eines Rettungsweges macht die Festsetzung eines rückwärtigen Fluchtweges für die Einrichtung im Kerngebiet erforderlich (textliche Festsetzungen Nr. 27 und 28). Die Festsetzung soll nicht dazu führen, dass die Öffentlichkeit Zugang zu den Grundstücken bekommt. Einfriedungen und Abgrenzungen sind daher zulässig, sofern die erforderlichen von innen zu öffnenden Fluchttore verwendet werden. Der Rettungsweg ist geradlinig geführt, so dass im Panikfall ein offensichtlicher Ausgang gezeigt wird, der durch das bestehende Zufahrtstor auf den im Vergleich zur Jägerstraße erheblich breiteren Gehweg der Charlottenstraße führt.

Zur Sicherung der Erschließung des Gebietes ist es erforderlich, die beiden Standorte für die technische Infrastruktur (Heizhaus – Brandenburger Straße 33; Trafohaus – Charlottenstraße 90/91) mit den zur Betreibung der Einrichtung erforderlichen Grunddienstbarkeiten zu begünstigen (textliche Festsetzungen Nr. 28 und 29). Die Grundstücke Brandenburger Straße 33 sowie Charlottenstraße 90-91 und 92-93 erhalten eine entsprechende Belastung.

Die Festsetzung gestalterischer Bestimmungen im Bebauungsplan erfolgt nicht. Der Geltungsbereich in seiner Gesamtheit befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist, wodurch auch die Struktur inkl. der Nebengebäude gesichert ist. Alle historischen Vorderhäuser im besonderen Wohngebiet sowie einzelne Bauteile auf dem Gelände des als Geschäfts- und Bürohauses inzwischen wiedereröffneten ehemaligen Einrichtungshauses (Fassaden) sind zudem als einzelne Baudenkmale geschützt. Alle Bauanträge sind daher in gestalterischer Hinsicht grundsätzlich mit dem zuständigen Denkmalpflegeamt abzustimmen und im Einzelfall zu entscheiden. Für den gesamten Bereich gilt ferner eine rechtskräftige Erhaltungssatzung. Die Einführung gestalterischer Festlegungen in den Bebauungsplan erfolgt somit nur in geringem, den groben Rahmen regelnden Umfang (Überschreitung der Baugrenzen und –linien, Eingrünung von Bauteilen).

3.7 Flächenbilanz¹⁹⁾

Besondere Wohngebiete	4.875 m²
davon insgesamt überbaubar	3.200 m ²
davon Pflanzflächen	775 m ²
Besonderes Wohngebiet 1	2.550 m ²
davon überbaubar	1.765 m ²
Besonderes Wohngebiet 2	2.325 m ²
davon überbaubar	1.435 m ²
Kerngebiet	2.725 m²
davon insgesamt überbaubar	2.725 m ²
Kerngebiet 1	2.095 m ²
Kerngebiet 2	630 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.450 m²
davon Fußgängerbereich	1.020 m ²
Gesamtfläche	10.050 m²

4. Abwägung

4.1 Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange der Denkmalpflege
- Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege
- Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung sowie des Verkehrs
- Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen
- private Belange der Grundeigentümer

4.1.1 Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

19) gerundete Werte

Mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes wird den Belangen nach Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage nachgekommen, bestehende Defizite in der Nutzungsmischung werden reduziert. Wesentliches und prägendes Element der 2. Barocken Stadterweiterung war, dass hier immer ein Wohnbereich mit hohem gewerblichem Anteil war. Dies kommt u.a. durch die Festsetzung der besonderen Wohngebiete zum Ausdruck. Innerhalb dieser Struktur hat sich der Geltungsbereich zum Haupteinkaufsbereich mit einem besonders hohen Gewerbeanteil entwickelt.

Die festgesetzten ökologischen Vorgaben (Dach- und Fassadenbegrünungen, Anpflanzung und Erhalt von Gartenflächen) kommen nicht nur zukünftigen Bewohnern zu Gute, sondern stellen eine wesentliche Verbesserung der Wohnsituation für die gegenwärtigen Bewohner dar. Darüber hinaus bestehen in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich die öffentlichen Grünflächen Schlosspark Sanssouci – ca. 700 m, Grünzug in der Hegelallee – ca. 300 m, Platz der Einheit – ca. 200 m und Bassinplatz – ca. 350 m. Innenstadttypische Defizite in der Versorgung mit Freiflächen können damit ausgeglichen werden.

Den Belangen von familiengerechtem Wohnen wird durch die Einschränkung bestimmter Nutzungen im Geltungsbereich Rechnung getragen

Die Unterschreitung der erforderlichen Regelabstandsflächen in den besonderen Wohngebieten sowie die Nachbarschaft zum Kerngebiet führen nicht zu unzumutbaren Wohnbedingungen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine historische Situation, die im Bereich der 2. Barocken Stadterweiterung mehrmals anzutreffen ist, planungsrechtlich gesichert wird. Die Erfahrungen im Geltungsbereich sowie in vergleichbaren Situationen in unmittelbarer Umgebung zeigen, dass eine hohe Wohn- und Arbeitszufriedenheit in dieser Umgebung anzutreffen ist. Dies beinhaltet auch die Stellen, an denen der im Bestand die Regelmindestabstandsfläche von 3 m nicht eingehalten wird. Abrissmaßnahmen am bis zu ca. 265 Jahre alten denkmalgeschützten Bestand bzw. der Verzicht auf Wiederherstellungsmaßnahmen werden nicht in Erwägung gezogen. Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der Regelungen des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 2 BbgBO. Im Kerngebiet erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der grenzständigen Bebauung zu den besonderen Wohngebieten entsprechend des vorhandenen Bestandes, der unter nachbarschaftlicher Zustimmung entstanden ist und zu keinen wesentlichen Einschränkungen für die benachbarten Nutzungen geführt hat.

Die sich aus den Festsetzungen ergebende Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO steht im Einklang mit den Anforderungen an die gesunden Lebensverhältnisse. Die Abwägung zur Reduzierung der Abstandsfläche gilt hier sinngemäß. Die Überschreitung der GFZ-Obergrenze (einzelfallbezogen um ca. 270%) hat sich während des Aufstellungsverfahrens deutlich erhöht, ohne dass sich die Festsetzungen inhaltlich geändert haben. Dies liegt an der während des Verfahrens umgestellten GFZ-Berechnung, die sich auf den landesrechtlichen Vollgeschossbegriff bezieht. Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung am 01.09.2003 wurde der Vollgeschossbegriff dahingehend verändert, dass nunmehr alle Geschosse in die Berechnung einzubeziehen sind. Bis dahin galt eine Regelung, die Nutzflächen im Dachgeschoss unter bestimmten Bedingungen von der Einbeziehung in die Geschossflächenberechnung ausgenommen hat. Die Überschreitung der Obergrenze ist gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO erforderlich, um die erhaltenswerte Eigenart und die historische Bedeutung des Gebietes zu bewahren. Die verkehrlichen Belange sind sichergestellt, alle Grundstücke sind erschlossen. Sie verfügen über grundstücksbezogene Freiflächen, deren Mindestqualität festgesetzt wird bzw. liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu öffentlichen Parkanlagen. Eingriffe in Natur und Landschaft liegen nicht vor. Sonstige öffentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, z.B. Brandschutz, wurden nicht vorgebracht und sind nicht bekannt.

Durch den Ausschluss von Nutzungen mit erhöhtem nachbarschaftlichem Störungspotential wird die Qualität des besonderen Wohngebietes erhöht und der Minderung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Aus planerischer Sicht bestehen im Hinblick auf die Lärmbelastungen der Bewohner keine Bedenken gegen die Sicherung der bereits bestehenden Wohnnutzung bzw. deren Wiederherstellung in Nachbarschaft zur Einzelhandelsnutzung. Zwar ist eine geringfügige Erhöhung der Zahl der Bewohner im Geltungsbereich anzunehmen, weil sich die Anzahl von leerstehenden Objekten abbaut und freie Potenziale entwickelt werden. Darüber hinaus stellt der Geltungsbereich mit den gegenüberliegenden Grundstücken mit Ausnahme der Charlottenstraße und Teilen der Jägerstraße einen gewerblichen Einzelhandelsschwerpunkt für die Gesamtstadt dar, der beliefert werden muss und der Kundenverkehre erzeugt. Im Vergleich zur bestehenden Situation sind jedoch nur unwesentliche Veränderungen zu erwarten, da die verursachenden Nutzungen bereits vorhanden sind und die Entwicklung einer guten und begehrten Wohnlage nicht behindert haben. Bezüglich des Geschäfts- und Bürohauses in der Brandenburger Straße 30-31 / Jägerstraße 24-25, einer großflächigen Einrichtung, gilt, dass die Belieferung des Standortes, das seit der Jahrhundertwende ein Warenhaus war, das lediglich ca. 3 Jahre nicht genutzt wurde, schon immer über die Jägerstraße erfolgte, ohne dass dies unverträglich war. Darüber hinaus sind zusätzliche Belastungen durch Kundenverkehre nicht zu erwarten, da Stellplätze stark reglementiert und Tiefgaragen im Kerngebiet ausgeschlossen sind. Des weiteren ist die umliegende Bebauung so angeordnet, dass sich Grundrisse mit von den Verkehrsflächen abgewandten Aufenthaltsräumen bilden lassen. Zur Sicherung der nachbarschaftlichen Ruhebedürfnisse wurden zusätzlich im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen erteilt, die unzumutbare Belästigungen des Standortes für seine Nachbarn ausschließen. Aus diesem Grund sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Diese können im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen auch zukünftig (z.B. bei Nutzungsänderungen) konkret und damit sehr viel genauer als im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich, erlassen werden. Zum ausreichenden Schutz der Anlieger wären hier Annahmen zu treffen, die von einer Umwandlung des Standortes zur vollständigen Nutzung der Einrichtung mit Geschäften mit hohen und kurzfristigen Warenumschlägen ausgeht. Diese Annahme kann zwar nicht ausgeschlossen werden, erscheint jedoch aufgrund der Größe der Einrichtung sowie des gerade erst erfolgten Umbaus unwahrscheinlich, so dass eine derartige Voraussetzung zu einer ungerechtfertigten Härte gegenüber den Betreibern des Gebäudes führen würde. Es wird somit davon ausgegangen, dass sich die im Geltungsbereich befindlichen vorhandenen und zulässigen Einrichtungen mit den Belangen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Einklang bringen lassen, auch wenn keine gesonderten Festsetzungen hierzu getroffen werden.

Das Gebiet ist bereits heute nicht als ruhige Wohnlage einzustufen, es befindet sich in absoluter Stadtmittenlage, und ist durch die bestehenden Strukturen entsprechend vorbelastet. Die Einhaltung der Orientierungsschallwerte nach DIN 18005 kann bei Beibehaltung der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht gewährleistet werden. Den Bewohnern dieses Gebietes sind höhere Belastungen als in Wohngebieten in anderen Stadtlagen zuzumuten, entsprechende Standortvorteile stehen dem gegenüber (z.B. Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten). Die Festsetzungen führen zu keiner Konfliktverschärfung, denn der Bebauungsplan beinhaltet keine Veränderung der gegenwärtigen Strukturen. Dem gegenübergestellt wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Lärmbelastung weit entfernt davon ist, als erheblich belästigend angesehen zu werden. Außergewöhnliche Fluktuationen von Einwohnern oder Missstände wurden nicht bekannt und von den Bewohnern des Geltungsbereiches auch nicht derart vorgebracht, dass eine Herunterstufung der bestehenden Bausubstanz vorgenommen werden müsste. Mögliche Veränderungen in der zukünftig zu erwartenden Lärmbelastung sind somit nicht planverursacht, sondern resultieren aus der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur. Bereits die Festsetzung als Wohngebiet für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches verdeutlicht, dass Gewerbebetriebe – auch außerhalb der Wohngebiete und in der Umgebung außerhalb des Geltungsbereiches - nur dann zulässig sind, wenn sie mit der Wohnnutzung in Einklang

zu bringen sind. Grundsätzliche und messbare Verbesserungen sind nur dann zu erwarten, wenn die Nutzungsstruktur nachhaltig geändert würde. Dieser Gedanke hätte jedoch die Auflösung des Stadtzentrums zugunsten einer Zersiedelung und darüber hinaus auch eine erhebliche verkehrserzeugende Wirkung mit entsprechender Erhöhung der Gesamtlärmbelastung zur Folge und wird daher nicht weiter verfolgt.

Die Darlegungen zum Verhältnis Wohnen / Einzelhandel gelten sinngemäß auch für Verkehrslärm. Die Brandenburger Straße ist Fußgängerzone und die Jägerstraße ist eine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, die außerhalb der freigegebenen Lieferzeiten in der Brandenburger Straße eine Sackgasse ist. Verkehrslärmemissionen können daher vernachlässigt werden. Lieferbedingte Emissionen sind Bestandteil der Lärmbetrachtung zur Einzelhandelsentwicklung (s.o.). Die Charlottenstraße und die F.-Ebert-Straße sind zwar gut ausgebaut, dies ist jedoch in der vergangenen Funktion begründet. Heute ist die F.-Ebert-Straße Sackgasse und die Charlottenstraße ist wegen einer veränderten Verkehrsführung vom Durchgangsverkehr befreit. Beide Straße enthalten jedoch Straßenbahngleise und haben dementsprechend eine hohe Bedeutung für den öffentlichen Verkehr. Dennoch enthält der Bebauungsplan keine grundrissregelnde Festsetzung bzw. keine Regelung zum Schallschuttnmaß. Sämtliche Nutzungen sowie die Gleisanlagen sind bereits vorhanden. Zwar gehen von der Tram Emissionen aus, die über den Werten der DIN 18005 liegen²⁰⁾, aber weder verursacht der Plan eine Konfliktverschärfung, noch wurden Missstände festgestellt oder vorgebracht. Aufgrund der Fahrpläne der Straßenbahn sind die für die Wohnnutzung besonders störenden nächtlichen Beeinträchtigungen nicht wesentlich. Entsprechend dieser Ausgangslage wurde dieser Bereich der F.-Ebert-Straße (zwischen Charlottenstraße und Hegelallee) nicht im Lärminderungsplan der Stadt Potsdam erwähnt. Für die Charlottenstraße ist die Minderungsmaßnahme „Verkehrsableitung über die Dortustraße“ umgesetzt. Ausgehend von diesem Bestand, der durch den Bebauungsplan nicht geändert wird, werden ungünstige Verhältnisse für die angrenzende Wohnnutzung, die nicht zwingend zur Straße ausgerichtet sein muss, nicht erwartet. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet in absoluter Innenstadtlage, so dass hier eine nutzungsstrukturelle Vorbelastung vorliegt. Dies ist aufgrund der Lagegunst (z.B. gute Anbindung an den ÖPNV, kurze Einkaufswege, wohnungsnaher Unterhaltungsmöglichkeiten) offensichtlich, den Bewohnern des Gebietes zumutbar und von diesen scheinbar auch erwünscht, da lärmbezogene negative Aussagen bisher unbekannt sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen somit zu keiner Konfliktverschärfung innerhalb des Plangebietes. Für die einzelnen benachbarten Nutzungen liegen somit keine Veränderungen im Vergleich zur bestehenden rechtlichen Situation vor.

Eine Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen, z.B. Dämmwerte von Fassaden und Fenstern, ist nicht erforderlich. Der größte Teil des betroffenen Bestandes ist erst kürzlich saniert worden, so dass entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden konnten. Ferner ist anzunehmen, dass mit der sukzessiven Umstellung der Straßenbahnfahrzeuge auf einen modernen Stand eine erhebliche Lärminderung eintreten wird, so dass die fortgeltende Immissionsschutzfestsetzung ungerechtfertigt wäre. Darüber hinaus konnte durch die Umleitung der Verkehrsströme in die Dortustraße eine erhebliche Lärmsituationsverbesserung für diesen Teil der Charlottenstraße inklusive der der Charlottenstraße naheliegenden Grundstücke der Jägerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße erzielt werden. Dazu ist die durch die Planung eingeleitete Entfernung der Garagen und Stellplätze auf der Hofseite der Gebäude Charlottenstraße / Jägerstraße 23 zur Herstellung einer ruhigen Seite als aktive Schallschutzmaßnahme zu bewerten.

Durch die durch die Planung verursachte zusätzliche Verkehrsmenge werden keine Veränderungen an der Straßenraumaufteilung der Jägerstraße erforderlich, so dass sich keine schalltechnischen Anforderungen auf Grundlage der 16. BImSchV²¹⁾ ergeben.

20) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan SAN – P 01, VIC Potsdam, i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam 1996

21) 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)

Die drei Grundstücke Brandenburger Straße 28A, 29 und Jägerstraße 26 mit einer Gesamtfläche von nur ca. 630 m², die im Bestand bereits nahezu vollständig überbaut sind und deren Belichtung durch das bestehende südlich und östlich angrenzende ehemalige Einrichtungshaus stark eingeschränkt ist, befinden sich in einer Lage, die nur schwierig für Wohnungen geeignet ist. Aus diesem Grund ermöglicht der Bebauungsplan – unter planungsrechtlicher Sicherung der Zulässigkeit von Wohnungen – eine gewerbliche Umnutzung der Grundstücke.

4.1.2 Belange der Fortentwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans sind die bestehenden historischen Strukturen und Charakteristika der Blockfläche. Das Bebauungsplankonzept wird u.a. durch folgende Ansprüche charakterisiert:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen
- Schließung des Blockrandes entlang der Jägerstraße durch Bestandssicherung und Neubaumaßnahmen (während des Aufstellungsverfahrens bereits erfolgt)
- Behutsame städtebauliche Akzentuierung des inzwischen umgebauten ehemaligen Einrichtungshauses unter Einbeziehung der besonders erhaltenswerten Bauteile
- Aufnahme und Vermittlung der Bauhöhen
- Erhalt und Entwicklung von grünen Hofräumen

Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass das bereits vorhandene hochwertige und attraktive Stadtbild erhalten und verbessert wird.

4.1.3 Belange der Denkmalpflege

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen die bestehenden besonders erhaltenswerten Strukturen und Ensembles. Die Festsetzungen wurden mit den Belangen der Denkmalpflege in Einklang gebracht (z.B. Fassadenbegrünung nur für die den Verkehrsflächen abgewandten Seiten, Darstellung der Wertigkeiten durch Festsetzung von Baulinien für die Vorderhäuser und Baugrenzen für die inneren Strukturen). Reglementierende gestalterische Festsetzungen sind in Absprache mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde nicht Teil des Bebauungsplanes. Die denkmalpflegerischen Belange sind aufgrund der Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung in Verbindung mit der Festsetzung einer Erhaltungssatzung ausreichend berücksichtigt, so dass einvernehmlich weitestgehend auf gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden kann und lediglich einige grundsätzliche Festsetzungen mit gestalterischen Auswirkungen getroffen werden. Alle Bauanträge sind der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorzulegen, die im Genehmigungsverfahren ohne gestalterische Vorgaben aus dem Bebauungsplan konkreter, aber auch flexibler entscheiden kann.

Der denkmalrechtliche Schutz umfasst auch die Straßenräume. Diese bleiben in ihrer Aufteilung unverändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln nicht die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, jedoch sind keine Maßnahmen beabsichtigt, die eine Änderung der Straßeneinteilung erfordern. Die Verkehrsfläche der Jägerstraße ist mit einer Breite von 15 Metern im Bestand so bemessen, dass die dort im Zuge des Umbaus des Einzelhandelsstandortes angelegte und erforderliche Ladezone problemlos untergebracht werden konnte.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt, mit einem Auftreten ist bei Tiefbauarbeiten jedoch zu rechnen. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei dem Auffinden von bisher nicht bekannten Bodendenkmalen Bestimmungen und Verpflichtungen nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ einzuhalten sind. Sich hieraus ggf. ergebende Konsequenzen sind mit der Denkmalschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die inhaltlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 1 Nr. 3 UVPG, da alle Entscheidungen, die zu einer Veränderung der denkmalgeschützten Situation führen, auf die Genehmigungsebene verlagert sind. Die Einzelfallentscheidungen werden dem entsprechend von der zuständigen Fachbehörde getroffen, die über die denkmalrechtliche Einordnung der vorliegenden Bauanträge entscheidet (entspricht § 17 Satz 2 UVPG a.F.).

4.1.4 Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, Umweltverträglichkeitsprüfung

Umweltschützende Belange gemäß § 1 a BauGB

Ein gesondertes Eingriffs-/Ausgleichsgutachten zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsproblematik war gemäß einer Absprache mit dem zuständigen Naturschutzamt sowie dem Landesumweltamt nicht erforderlich, die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen durch den Bebauungsplan. Die Vereinbarung wurde getroffen, da bauliche Entwicklungen in bezug auf das Maß der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches auch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wären (der Bebauungsplan ist zur Sicherung der Art der Nutzung erforderlich) und somit keinen ausgleichspflichtigen Eingriff im planungsrechtlichen Sinne gemäß § 1 a BauGB darstellen. Im gesamten Geltungsbereich sind nur wenige ökologische Strukturen vorhanden, die eine gutachterliche Betrachtung rechtfertigen. Der Bereich ist bereits sehr dicht bebaut oder bebaubar. Nicht bebaute Flächen verschiedener Grundstücke, insbesondere die Garagenanlage auf dem Grundstück Jägerstraße 23 mit ihren Rangierflächen sowie der als Stellplatz genutzte Hofbereich auf dem Grundstück Charlottenstraße 92 / 93 waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vollversiegelt. Die Entsiegelungsmaßnahmen der Fläche (ca. 300 m²) sowie der anschließende Umbau in eine Grün- und Spielfläche haben bereits begonnen. Grundstücke mit erheblichem Grünbestand, die durch den Bebauungsplan gesichert werden, gibt es nur im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches (ca. 475 m²). Die Grundstücke Brandenburger Straße 32, 33 stellen zwar beispielhaft dar, wie mit geringen Möglichkeiten gute Ergebnisse erzielt werden können, sind jedoch aufgrund der räumlichen Beschränktheit nicht in der Lage, wichtige ökologische Funktionen zu übernehmen. Sie stellen ausschließlich gut nutzbare Aufenthaltsbereiche dar, die einem besonderen Wohngebiet angemessen sind. Die Vorgehensweise entspricht Ziffer 5 Nr. 1 und 6 des gemeinsamen Erlasses der zuständigen Ministerien zum Verhältnis zwischen Bauleitplanung und Landschaftsplanung.²²⁾

Besonderes Wohngebiet – Untersuchung der Eingriffe in den Naturhaushalt

Da bauliche Entwicklungen in bezug auf das Maß der Nutzung innerhalb der besonderen Wohngebiete bereits nach § 34 BauGB genehmigungsfähig waren, liegt kein Ausgleichserfordernis gemäß BauGB vor. Der Geltungsbereich insbesondere im besonderen Wohngebiet 1 ist sehr dicht bebaut oder bebaubar, inkl. der Bodenbeläge auf den nichtüberbaubaren Grundstückeflächen sind Werte, die einer GRZ von 1,0 entsprechen keine Seltenheit (Friedrich-Ebert-Straße 98 bis 101).

Dem Verzicht auf den formellen Grünordnungsplan liegt nicht nur die mangelhafte Bestandsituation zugrunde, sondern auch die städtebauliche Notwendigkeit, für die planungsrechtliche Sicherung weiter Teile des Geltungsbereiches als Wohnstandort trotz der hohen baulichen Dichte ein entsprechendes Wohnumfeld herzustellen. Bei Sicherung des Erhalts der vorhandenen Strukturen (F.-Ebert-Straße 102, 103, Charlottenstraße 90 / 91) konnte so davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung der ökologischen Bilanz nicht mehr

22) Gemeinsamer Erlass des MUNR und des MSWV vom 29.04.1997, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997, S. 410

möglich und statt dessen eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist. Der Bebauungsplan sieht daher vor, die teilweise stark versiegelten Grundstücke mit Fassaden- und Dachbepflanzungen zumindest soweit zu begrünen, dass der Anspruch an das Wohnumfeld innerhalb eines besonderen Wohngebietes erfüllt ist. Darüber hinaus soll auf der zum Zeitpunkt der Planaufstellung versiegelten Stellplatzanlage in der Jägerstraße 23 und Charlottenstraße 92 / 93 zugunsten eines Gebäudes mit südlich vorgelagerter Spiel- und Grünfläche ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensverhältnisse erreicht werden. Durch die Festsetzungen sowie der zukünftig zu erwartenden gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der nach und nach sanierten Grundstücke werden die Temperatur- und Feuchteverhältnisse im Quartier und damit die Lebensverhältnisse positiv beeinflusst. Sie können in Hinsicht auf Bodenversiegelung, Vegetation und Fauna als positiv verändernd eingeschätzt werden.

Die Grundwassersituation insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als verbessert zu betrachten, da sich durch die Entsiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die versickerungsfähige Fläche vergrößert. Durch die ergänzenden Festsetzungen (z.B. Fassadenbegrünung) kann der Vegetationsanteil im Geltungsbereich erhöht werden, so dass sich die Filterfunktion des Bodens verbessert. Eine Versickerung der Dachflächenwässer ist aufgrund der gewerblichen Nutzungen, des hochanstehenden Grundwassers (Minderung der Bodenfilterfunktion) und wegen der beabsichtigten uneingeschränkten Nutzbarkeit der Freiflächen für die Bewohner nicht vorgesehen.

Klimatologisch ist das Planungsgebiet in eine Zone mäßiger bis hoher klimatischer Belastung einzuordnen. Obwohl eine Änderung der bestehenden Nutzungen (Wohnen, kleinteilige Gewerbemischung) nicht beabsichtigt ist, kann aufgrund der Verbesserung technischer Standards, der Zugehörigkeit des Blockes in einen Vorrangbereich der Fernwärmeversorgung sowie der Erhöhung der Biomasse im Blockinnenbereich (Fassaden- und Dachbegrünung, Freiflächenvergrößerung) auch für diesen Belang von einer geringfügigen Verbesserung der bestehenden Situation ausgegangen werden. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung steht nicht in Widerspruch zu den denkmalrechtlichen Belangen. Sofern die Bepflanzung eines Gebäudeteils aus denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann der Anteil an einem anderen Gebäudeteil so erhöht werden, dass der pro Baugrundstück erforderliche Wert von 25% der den Verkehrsflächen abgewandten Fassaden (mit Ausnahme technischer Einrichtungen und Beleuchtungsflächen) eingehalten werden kann.

Wegen der eingeschränkten ökologischen Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass eine Bedeutung als Lebensraum lediglich für Vögel, Insekten und Kleinsäuger vorhanden ist. Aufgrund der Sicherung der vorhandenen Gartenfläche sowie der Ergänzung durch eine benachbarte weitere Pflanzfläche ist davon auszugehen, dass eine kleinräumige Verbesserung dieser Funktion vorliegt. Mit den ebenfalls festgesetzten Fassaden- und Dachbegrünungen ist die Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere im Geltungsbereich anzunehmen, so dass dieser Belang insgesamt als verbessert gelten kann.

Das Schutzgut „Ortsbild“ ist durch die Maßnahmen nicht betroffen, da der Blockrand in den besonderen Wohngebieten bereits geschlossen ist.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe der geplanten Baumaßnahmen in den Naturhaushalt im Vergleich zum Voreingriffsbestand in den besonderen Wohngebieten selbst ausgeglichen bzw. verbessert sind.

Kerngebiet - Untersuchung der Eingriffe in den Naturhaushalt

Das geplante und bereits vorhandene Kerngebiet mit seiner bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzung von derzeit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche in der Brandenburger Straße 30/31 und Jägerstraße 24/25 befindet sich innerhalb eines Bereiches, der gemäß § 34 BauGB bebaubar ist.

Die über den baulichen Bestand herausgehenden Festsetzungen im Kerngebiet 2 sind vom Nutzungsmaß her gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es handelt sich um geringfügige Anbauten anstelle der ca. 14 m² (Jägerstraße 26) und 28 m² (Brandenburger Straße 29) kleinen bestehenden Hofflächen sowie um die Aufstockung eines ca. 21 m² großen eingeschossigen Anbaus (Brandenburger Straße 28A). Ein Ausgleichserfordernis gemäß § 1 a BauGB liegt nicht vor. Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, so dass weitergehende Betrachtungen unterbleiben.

Kerngebiet - Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Um unnötige ökologische Einschränkungen zu vermeiden und weil im Kerngebiet 2 Wohnungen zulässig sind, wurde eine grünordnerische Einschätzung der Festsetzungen vorgenommen, obwohl gemäß § 2 Abs. 3 UVPG²³⁾ ein Vorhaben nur dann zu prüfen ist, wenn „Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 begründet werden sollen“ vorliegen. Als Vorhaben gilt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 UVPG „die Änderung, einschließlich der Erweiterung, der Lage oder der Beschaffenheit einer sonstigen Anlage“. Dies war im Geltungsbereich jedoch bereits im Jahr 2000 abgeschlossen und somit nicht durch den Bebauungsplan verursacht. Der Bebauungsplan selbst sieht keine wesentlichen baulichen Erweiterungen im Kerngebiet über das vorhandene Maß vor.

Für das geplante Kerngebiet wurde eine Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, da der Bebauungsplan eine Einrichtung sichert, deren Verkaufsfläche oberhalb des Schwellenwertes von 1.200 m² Verkaufsfläche gemäß Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegt, sowie deren räumliche Ausdehnung innerhalb des festgesetzten Kerngebietes nicht ausschließt. Die vorliegende Beurteilung ersetzt gemäß § 17 UVPG ein gesondertes Verfahren hierzu. Die im Rahmen der Bauleitplanung nicht bekannten, sich ggf. aus späteren Nutzungsänderungen ergebenden Auswirkungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen und ggf. zu beauftragen.

Bestandssituation – Merkmale des Vorhabens

Das Kerngebiet liegt in seiner Gesamtheit im bisher unbeplanten Innenbereich und ist durch eine hohe Nutzungsintensität geprägt. Die vorhandene GRZ beträgt 0,98, unter Einbeziehung der beiden genutzten Hofflächen von insgesamt ca. 32 m² beträgt die Versiegelung 100 %. Ökologische Strukturen sind nicht vorhanden. Beim prüfauslösenden Vorhaben selbst handelt es sich um ein Geschäfts- und Bürohaus mit einer Geschossfläche von ca. 6.000 m², aus denen sich bei optimaler Nutzung der Räumlichkeiten maximal ca. 4.800 m² Nutzfläche erzeugen lassen.²⁴⁾ Die vorhandene Fläche wird derzeit durch eine Mischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie Büros genutzt. Die Fläche des Einzelhandels beträgt ca. 3.000 m².

Die Festsetzungen sehen die Sicherung der baulichen Strukturen im zentralen Bereich vor. Die sich im oberen Rahmen der Regelnutzungsmaße der Baunutzungsverordnung festgesetzten Werte der baulichen Dichte sollen der Stärkung des innerstädtischen Zentrums dienen und mithelfen, freie Bereiche inner- und außerhalb der Innenstadt von baulichen Nutzungen aufgrund des mangelnden Angebots an Verkaufsfläche im Stadtzentrum dauerhaft freizuhalten. Durch die während des Planverfahrens gelungene Unterbringung eines Verbrauchermarktes konnte die langfristige planerische Absicht des Abrisses der Einrichtung auf dem nahegelegenen Bassinplatz umgesetzt werden (gleiche Betreibergesellschaft). Eine Begrünung und die Bereitstellung des Platzes als Freifläche ist bereits in der Umsetzung und soll bis 2005 abgeschlossen werden. Somit konnte durch die Umnutzung und Erweiterung eines leerstehenden Einrichtungshauses eine deutliche Erweiterung der Freifläche an anderer Stelle in räumlicher Nähe erfolgen, die der Verbesserung der Lebensgrundlagen der Be-

23 UVPG in der vor dem 24.06.2004 geltenden Fassung

24) GF = Außenmaße, Nutzfläche = Außenmaße – 20%

wohner im Quartier dient. Bei unveränderter Situation von Wasser, Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich können somit an anderer Stelle deutliche Verbesserungen erzielt werden.

Beim anfallenden Abfall dürfte es sich im wesentlichen um Verpackungen, Papier und Speisereste handeln. Die ordnungsgemäße Wiederverwendung bzw. Beseitigung dieser unproblematischen Stoffe ist gültiger Standard und wird vorausgesetzt.

Umweltverschmutzungen oder Belästigungen wesentlicher und über das bestehende Maß hinausgehender Art sind mit der Planung nicht verbunden. Das Umweltrisiko wird als sehr gering eingeschätzt.

Bestandssituation – Standort des Vorhabens

Durch die Planung entsteht keine Veränderung in Hinsicht auf die ökologische Wertigkeit des Gebietes, es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, die eine nennenswerte ökologische Wertigkeit aufweisen oder noch natürliche Ursprünge besitzen und landschaftlich geprägt sind. Mit Ausnahme der bereits genannten geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten im Kerngebiet 2 existieren bereits alle Gebäude. Der Bebauungsplan sichert lediglich die Art der Nutzung. Die vorgefundene Situation ist demnach ohne nennenswerte Qualitäten in bezug auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft sowie deren Wechselbeziehungen. Zusätzliche unwiederbringliche Zerstörung von Lebensraum ist nicht zu befürchten. Bezüglich des Landschaftsbildes konnte durch die inzwischen erfolgte Ersetzung der niedriggeschossigen Bebauung in der Jägerstraße 24 eine erhebliche Verbesserung erzielt werden.

Die im Kerngebiet vorgefundenen Qualitäten für die Menschen können in bezug auf die Wohnverhältnisse als mäßig eingestuft werden. Zwar verfügen die im Kerngebiet vorhandenen und zulässigen Wohnungen über viele Vorteile (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Lage), jedoch ist die Belichtung eingeschränkt und wohnungsbezogene Freiräume lassen sich allenfalls als Terrassen ermöglichen.

Der Geltungsbereich umfasst oder berührt keine Vogel- und Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, gesetzlich geschützte Biotope, Landschafts- und Wasserschutzgebiete sowie Gebiete mit nicht eingehaltenen Umweltnormen. Statt dessen befindet sich das Gebiet innerhalb eines verdichteten Raumes mit Vorrang für die bauliche Entwicklung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes sowie in einem Bereich, der unter erheblichen denkmalrechtlichen Restriktionen steht. Das Vorhaben darf diesen nicht widersprechen. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung steht nicht in Widerspruch zu den denkmalrechtlichen (kulturellen) Belangen. Ist die Bepflanzung eines Gebäudeteils aus denkmalrechtlichen Gründen nicht möglich, kann der Anteil an einem anderen Gebäudeteil so erhöht werden, dass der pro Baugrundstück erforderliche Wert eingehalten werden kann. Nachhaltige Eingriffe in Kulturgüter sind somit nicht zu erwarten.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Da die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude bereits existieren und genutzt werden, sind durch die Planung auch keine zusätzlichen Belastungen verkehrlicher Art verbunden.

Sonstige Umweltverschmutzungen sind nicht zu befürchten, da der Standort nicht der Produktion, sondern in erster Linie dem Handel dient. Insofern beschränkt sich das mit dem Vorhaben verbundene Unfallrisiko auf die Gefahr der Freisetzung von Stoffen aus Klimaanlage, Heizmittel etc.. Diese sind jedoch nur in einem beschränkten Ausmaß und in vielfach verwendeten und normierten Anlagen in Kombination mit Auffangwannen am Standort vorhanden und bedingen keine erhöhte Gefährdung in Sinne des Gesetzes. Etwaige Unfälle sind somit nur in begrenztem Umfang und in enger Begrenzung auf die Bevölkerung und die Umwelt zu erwarten. Durch die vollständige Überbauung der Grundstücke ist ein Eindringen von Schadstoffen in den Boden unmöglich. Insgesamt wird die Schwere, Komplexität und

Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen als gering eingestuft. Somit gilt auch für die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Auswirkungen eine geringe Einstufung.

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter konnten nicht ermittelt werden und wurden während des Verfahrens auch nicht geltend gemacht.

Fazit

Bei Betrachtung der Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass eine Verschlechterung des ökologischen Zustands im Kerngebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten ist. Statt dessen ist eine Verbesserung der Situation anzustreben und durch die Festsetzungen auch zu erwarten. Betrachtet man die sich durch die Wiedereröffnung des Geschäfts- und Bürohauses ergebende Möglichkeit auf dem nahegelegenen Basissplatz (Abriss des Verbrauchermarktes, geplante Begrünung der Fläche), ergibt sich ein ökologischer Gewinn für die Innenstadt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden somit als die Umwelt positiv beeinflussend eingeschätzt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

4.1.5 Belange der Wirtschaft, der verbrauchernahen Versorgung und des Verkehrs

Der Bebauungsplan sichert die bestehende gewerbliche Nutzungsmischung dauerhaft. Die Festsetzung eines Kerngebietes mit dem Ziel der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll die Attraktivität der Potsdamer Innenstadt als gut erreichbare Einkaufsbereich sichern, dient aber auch der Nahversorgung der Quartiersbewohner. Ferner wird durch die Festsetzung als besonderes Wohngebiet sichergestellt, dass eine Diversifizierung des vorhandenen Branchenmix möglich ist.

Der Ausschluss einiger unverträglicher Nutzungen soll das Niveau des Bereiches als Einkaufszone sichern, und hat somit auch Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Charlotten-, Friedrich-Ebert- und die Jägerstraße. Die Brandenburger Straße dient ausschließlich zur Anbindung für Fußgänger sowie der Erschließung für den Lieferverkehr. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen entspricht der bestehenden Situation und stellt die Erschließung sicher. Die Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht über verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien, die sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden.

In Erweiterung der bestehenden Bewirtschaftung der Parkplätze im Geltungsbereich, bisher war die Benutzung der Parkplätze reserviert für Anwohnerparken (dazu gehören auch die ansässigen Gewerbetreibenden, jedoch nicht deren Kunden), sieht die zwischenzeitlich vorliegende Präzisierung des verkehrlichen Rahmenplans²⁵⁾ vor, ein „Mischparksystem“ einzuführen. Dies bedeutet, dass die Parkplatzsituation tagsüber dadurch verbessert wird, dass die Parkplätze gegen Gebühr von der Allgemeinheit benutzbar sind und nachts die bestehende Regelung beibehalten wird. Darüber hinaus sollen u.a. folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung auf die gesamte Innenstadt, um die Suche nach gebührenfreien Parkplätzen und damit auch erheblichen Parksuchverkehr zu vermeiden und darüber hinaus die Abstellmöglichkeiten für Kurzzeitparker (Kunden, Innenstadtbesucher) zu erweitern.
- Schaffung von Dauerparkplätzen als Park & Ride oder Park & Go Einrichtungen.

25) Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt, StadtPlan Ingenieur GmbH, i.A. Sanierungsträger Potsdam, Potsdam, Überarbeitung Stand: Oktober 2001

- Vereinheitlichung der Bewirtschaftung der Parkplätze und Staffelung der Gebühren nach Nähe zur Innenstadt zur Vermeidung der Suche nach dem der Fußgängerzone nächstgelegenen Parkplatz bei Kostengleichheit.
- Einführung eines Parkleitsystems zur schnellen Ableitung des Parksuchverkehrs in die vorhandenen freien Kapazitäten (Umsetzung in Zusammenhang mit der BUGA).
- Erstattung der Parkgebühren durch den innerstädtischen Einzelhandel.

Von besonderer Bedeutung für den innerstädtischen Parkraumnachweis ist die Umsetzung des Parkhaus- und Tiefgaragenkonzeptes am innerstädtischen Ring. Mit der Eröffnung der Anlagen „Wilhelmgalerie“ und „Luisenplatz“ sind erste Maßnahmen hiervon bereits verwirklicht. Ein weiteres Parkhaus (Gelände der Stadtverwaltung, Hegelallee) wurde Ende 2004 eröffnet. Dieses Parkhaus steht im Zusammenhang mit dem nur wenige Meter entfernt liegenden Einkaufszentrum in der Brandenburger Straße (Warenhaus Karstadt, ca. 50 m vom Geltungsbereich entfernt).

Im Kerngebiet existieren derzeit keine Stellplätze. Mit einer Anlage von Stellplätzen ist aufgrund der baulichen Situation auch nicht zu rechnen. Die Versorgung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt somit über die öffentlichen Einrichtungen, aufgrund der räumlichen Nähe insbesondere durch die „Wilhelmgalerie“. Dies entspricht den planerischen Zielen für die Innenstadt. Diese gehen davon aus, dass großflächige Standorte nur dann verträglich sind, wenn der überwiegende Teil der Besucherverkehre im innerstädtischen Hauptnetz verbleibt und nicht in die Anliegerstraßen geführt wird. Das Anliegerstraßennetz der Innenstadt, das aus dem 18. Jahrhundert stammt und nicht erweitert werden kann, wäre bei einem ortsbezogenen Nachweis von Stellplätzen so überlastet, dass eine Funktionslosigkeit (Dauerstau) zu erwarten ist. Darüber hinaus wird mit der Schaffung zentraler Parkplatzanlagen das städtebauliche Ziel verfolgt, bestimmte Seitenstraßen der Innenstadt, die bisher nur gering fußgängerfrequentiert sind, in ihrer Bedeutung aufzuwerten.

Die Einschränkung von Stellplätzen und Garagen innerhalb der besonderen Wohngebiete trägt dazu bei, die beabsichtigten Wohn- und Gewerbeentwicklungen so miteinander in Einklang zu bringen sind, dass trotz der erheblichen baulichen Dichte grundstücksbezogene Erholungsmöglichkeiten machbar sind.

Für die Anlage von grundstücksbezogenen Stellplätzen im Geltungsbereich gilt, dass das Freihalten von leerstehenden Grundstücken oder das Freiräumen von Grundstücken von Gebäuden zur Sicherung von Stellplätzen als Gemeinschaftsanlage kontraproduktiv zu den städtebaulichen Zielen des Gebietes wäre. Darüber hinaus würde dies eine unangemessene Härte für einzelne Eigentümer (fehlende bauliche Nutzung) zugunsten der Nutzbarkeit anderer Grundstücke (Stellplatznachweis) bedeuten.

Die Anlieferung des Kerngebietes über die Jägerstraße und während der zulässigen Zeiten auch in der Brandenburger Straße ist möglich und verträglich, wenn der überwiegende Anteil an Parksuchverkehr im Netz der Hauptverkehrsstraßen verbleibt. Durch die Gliederung des Standortes in verschiedene Einrichtungen und Nutzungen ist davon auszugehen, dass die Belieferung der Geschäfte nicht ausschließlich nur durch Sattelzüge erfolgt, sondern auch durch kleinere Fahrzeuge. Die Belieferung über die Brandenburger Straße und deren Überführung ist nur innerhalb der Zeit von 19:00 – 11:00 Uhr möglich.

Der denkmalrechtliche Schutz umfasst auch die Straßenräume. Diese sollen in ihrer Aufteilung unverändert bleiben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln zwar nicht die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, jedoch sind keine Maßnahmen beabsichtigt, die eine Änderung der Straßeneinteilung erfordern. Die Verkehrsfläche der Jägerstraße ist mit einer Breite von 15 Metern im Bestand so bemessen, dass die erforderliche Ladezone die Benutzung der Straße für die übrigen Funktionen nicht beeinträchtigt.

4.1.6 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen

Alle Festsetzungen sind mit den bestehenden städtebaulichen Planungen abgestimmt und in Einklang gebracht.

Die Nutzungsart regelnde Festsetzungen werden aufgrund der Zielstellungen der festgesetzten Sanierungs- und Erhaltungssatzungen erforderlich.

Die verkehrlichen Festsetzungen entsprechen dem beschlossenen Verkehrsrahmenplan der Stadt Potsdam für den Innenstadtbereich.

4.1.7 Private Belange

Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen, durch die sich Dichten erreichen lassen, die sich an den oberen Werten der Baunutzungsverordnung orientieren und diese grundstücksbezogen teilweise deutlich überschreiten, wird den Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke ausreichend Rechnung getragen.

Die Festsetzungen mit ökologischen Wirkungen sind erforderlich, um die baulichen Dichten städtebaulich verträglich einordnen zu können. Sie dienen somit der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke und stellen die Mindestanforderungen an die Entwicklung eines positiven Wohn- und Arbeitsumfelds dar.

Die öffentlichen Belange nach Erschließung und städtebaulicher Einbindung von Vorhaben sowie nach ökologischer Verträglichkeit sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet.

4.2 Förmliche Beteiligungsverfahren

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02. bis 17. November 1998 durchgeführt. Zusätzlich fand am 11. November 1998 eine Bürgerveranstaltung statt.

Insgesamt liegen 7 Äußerungen vor, die in die Planung eingegangen sind. Sie bezogen sich im wesentlichen auf folgende Themen:

- Ausschluss von Spielhallen,
- Nutzungsmaß, Höhe des „Warenhauses“
- Schutz der an das „Warenhaus“ angrenzenden Gebäude vor Schäden während der Bauzeit,
- Begrünung, Bestandsschutz für Garagen
- Denkmalschutz.

Unter Würdigung aller vorgebrachten Äußerungen wurden folgende Planinhalte ergänzt:

- nachrichtliche Übernahme zum Denkmalschutz,
- Ergänzung der Begründung zur Erforderlichkeit der Abstimmung aller Bauanträge mit der Denkmalpflege.

4.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Beteiligungszeitraum war bis zum 10. September 1998 befristet.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 38 Behörden, Stellen, Nachbargemeinden und städtische Ämter mit Schreiben vom 27. Juli 1998 an der Planung beteiligt. Innerhalb der Beteiligungszeit, die bis zum 10. September 1998 befristet war, haben sich 29 Stellen zur Planung geäußert. Bei 9 Stellen ist davon auszugehen, dass ihre Belange nicht von der Planung berührt werden.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden die folgenden Änderungen an der Planung erforderlich:

- Ergänzung der Begründung zum Thema Schutz von Bodendenkmalen,
- Einfügen von redaktionellen Anmerkungen zum Kap. 4.1.4,
- Ergänzung der Begründung zu den Themen Stellplätze und Anlieferung,
- Ergänzung der Begründung zum Thema Kampfmittelbelastung,
- Ergänzung der Eigentumsverhältnisse in der Begründung,
- Sicherung der Zuwegung zu einer Trafostation und zum „Inselheizhaus“ in der Planzeichnung,
- Ergänzung der Begründung zur Stellplatzversorgung,
- Einfügen einer Klarstellung zur Höhenbezugsebene in die Planung.

Nach der Trägerbeteiligung hat die Investorengesellschaft für das Gelände des ehemaligen Einrichtungshauses (Kerngebiet 1) ihre Bauabsicht geändert. Anstelle eines weitgehenden Abrisses mit anschließender Neubebauung wurde nun der Umbau mit Erweiterungen der bestehenden Gebäude angestrebt und auf Grundlage einer Genehmigung nach § 34 BauGB zügig durchgeführt. Aus diesem Grund war die Überarbeitung der Festsetzungen für das Kerngebiet vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erforderlich. Hierbei wurden insbesondere die überbaubare Fläche und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen geändert (dem Bestand angepasst). Gleichzeitig wurde auf die Festsetzung von Firsthöhen zugunsten von Oberkanten verzichtet und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse eingefügt. Dies war notwendig, weil bei ausschließlicher Festsetzung von Gebäudehöhen nicht auszuschließen war, dass bei Reduzierung der vorhandenen Geschosshöhen während der Umbauarbeiten bei Einhaltung der maximalen Gebäudehöhen ein weiteres Vollgeschoss entwickelbar gewesen wäre. Die damit erzielbare bauliche Dichte wurde als unverträglich eingeschätzt.

4.2.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15. April bis 17. Mai 2002 durchgeführt. Die Auslegung wurde am 04. April 2002 auf Seite 9 des Amtsblattes Nr. 4/2002 ortsüblich bekannt gemacht und fand im Stadterneuerungsamt Potsdam statt. Innerhalb der Frist wurden 3 und vor der Frist eine Äußerung schriftlich eingebracht, die zu keinen Änderungen bzw. Überarbeitungen an der Planung führten.

Die vorgebrachten Anregungen hatten insbesondere folgende Themen zum Inhalt:

- Stellplatzsituation im Gebiet / Entfernung von Garagen
- Belieferung des Warenhauses
- Baumassen, Verschattung

4.2.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde durchgeführt, weil zwischen der 1. Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung eine Vielzahl von Festsetzungen geändert wurde, u.a. wurde die Planung für das Kerngebiet überarbeitet und auf einen gemäß § 34 BauGB zulassungsfähigen Stand gebracht.

Mit Schreiben vom 16.04.2003 wurden insgesamt 20 Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Der Beteiligungszeitraum war bis zum 20.05.2003 befristet. Innerhalb der Beteiligungszeit haben sich 16 Stellen zur Planung geäußert, bei 4 Stellen ist davon auszugehen, dass ihre Belange nicht von der Planung berührt werden.

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden nur 2 Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen:

- Ergänzung der Begründung zum Thema Schutz von Bodendenkmalen,
- Ergänzung der Begründung, dass der Geltungsbereich in einem Fernwärmevorranggebiet liegt.

Redaktionelle Überarbeitungen

Aufgrund der mit dem Inkrafttreten einer zum 01.09.2003 novellierten Bauordnung verbundenen Änderungen in der Begriffsbestimmung des Vollgeschosses war es erforderlich, den Bebauungsplan redaktionell zu überarbeiten. Dies betraf die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um 1 bei einem Teil der Gebäude sowie die Einfügung von textlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit des Dachausbaus. Die vorgenommenen Änderungen führten dazu, dass der Planinhalt im Vergleich zur Offenlagefassung sowie dem davor liegenden Stand der Abwägung unverändert ist, da die vor dem 01.09.2003 geltende Bauordnung die Realisierung eines „privilegierten Daches“ zuließ, das unter bestimmten Voraussetzungen nicht als Vollgeschoss galt und demnach auch keine GFZ-Relevanz hatte. Die mit der Einbeziehung nutzbarer Dachräume in die Geschossflächenberechnung nun deutlich höheren erzielbaren baulichen Dichten (GFZ) führen zu keiner Änderung des Planinhaltes im Sinne des BauGB, da durch die vorgenommenen Anpassungen das Abwägungsergebnis weiterhin Bestand hat. Beteiligungen aus diesem Grund sind daher nicht erforderlich.

Die Übertragung der Planzeichnung auf eine überarbeitete und verbesserte Planunterlage hatte keine Auswirkungen auf den Planinhalt. Anpassung in der Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten zueinander sind geringfügig und stellen lediglich eine zeichnerische Anpassung an die Gegebenheiten her.

4.2.5 Dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt, weil sich in der Fortführung der Planungszieldiskussion für die gesamte Innenstadt (Bereich 2. Barocke Stadterweiterung) Aktualisierungsbedarf für die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben hat:

- Ausschluss der Zulässigkeit von Banken im Kerngebiet 2
- Sonderregelung für Wohnungen in den „barocken Typenhäusern“ auf den Grundstücken Brandenburger Straße 32 und 33 im besonderen Wohngebiet 1

Des Weiteren haben die fortgesetzten Überlegungen zum Lärmschutz innerhalb der Innenstadt dazu geführt, dass eine grundrissregelnde Festsetzung nicht mehr notwendig ist. Der Plan wurde entsprechend reduziert.

Die Änderung einer Baulinie im Kerngebiet 2 in eine Baugrenze (Rückseite Jägerstraße 26) dient der Erhaltung des vorhandenen „Hofes“. Es ist zwar weiterhin möglich, ans Vorderhaus anzubauen, durch den Verzicht auf die Baulinie ist dies nun aber nicht mehr zwingend. Die Änderung ist geringfügig und verändert die Planung nicht wesentlich.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 16. Juni 2005 an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Beteiligungsfrist war auf den Zeitraum vom 11. Juli bis 12. August 2005 festgelegt. Innerhalb dieser Beteiligungszeit haben sich 12 Stellen zur Planung geäußert. Bei weiteren 6 Stellen ist davon auszugehen, dass ihre Belange nicht von der Planung berührt werden.

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahmen waren insbesondere:

- der Immissionsschutz zu den Lärmauswirkungen von Gewerbe und der Straßenbahn in der Friedrich Ebert Straße (Die Anregungen wurden in den vorherigen Verfahrensschritten bereits vorgebracht und waren somit Bestandteil der Abwägungsüberlegungen)
- der Arbeitsschutz mit dem Hinweis der Einbeziehung des Amtes für Arbeitsschutz bei Errichtung von Gewerbebetrieben und Arbeitsstätten (Der Hinweis berührt den Regelungsinhalt des Bebauungsplans nicht und ist bei der Ausführung zu beachten)
- der Bereich Ordnung und Sicherheit zu auftretenden Problemen beim geplanten Umbau eines Teil der Friedrich Ebert Straße zu einer Fußgängerzone (Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, bezieht sich aber nicht auf den Geltungsbereich und hat daher keine unmittelbare Wirkung.)

Unter Würdigung der vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden nur 3 Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen:

- Ergänzung der Begründung zum Thema Anzeigepflicht bisher unbekannter Bodendenkmale,
- Änderung der Begründung hinsichtlich der aufgeführten Eigentumsverhältnisse
- Änderung der Begründung zum Thema Grunddienstbarkeiten bei aufgeführten Grundstücken

4.2.6 Erneute Beteiligung der Bürger

Durch die in Punkt 4.3.5 aufgezählten Änderungen an der Planung wurde parallel zur Trägerbeteiligung eine Offenlage durchgeführt bei der die Bürger ebenfalls Gelegenheit hatten sich zu den Inhalten der überarbeiteten Planung zu äußern. Die Beteiligung der Bürger war ebenfalls auf den Zeitraum vom 11. Juli bis 12. August 2005 befristet.

Zu den vorgebrachten Änderungen gab es während der Bürgerbeteiligung jedoch keine Stellungnahmen, so dass davon auszugehen ist, dass keine Interessen von den aktualisierten Festsetzungen berührt werden.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der qualitativen Entwicklung (Erhöhung des Grünanteils) sowie begleitender Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung) können die ökologischen Eingriffe im Bebauungsplangebiet als im Bebauungsplangebiet ausgeglichen bzw. verbessert betrachtet werden.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann zur Verbesserung der Wohnsituation im Quartier und zur Schaffung von Wohnraum in zentraler La-

ge beigetragen werden. Gleichzeitig wird die Versorgung der näheren und weiteren Umgebung mit kommerziellen Handels- und Dienstleistungen gestärkt.

Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden städtebaulich notwendigen Unterschreitungen der nach § 6 BbgBO notwendigen Regelabstandsflächen auf den Grundstücken sind städtebaulich notwendig und bauordnungsrechtlich zulässig, da aufgrund der städtebaulichen und ökologischen Verbesserung im Vergleich zur bestehenden Situation sowie wegen der Sicherung der historischen Charakteristik des Gebietes mit einem hohen Qualitätswert eine ungesunde Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse nicht zu befürchten ist. Die zur Unterschreitung der notwendigen Abstandsfläche erforderliche örtliche Bauvorschrift gemäß § 89 Abs. 2 BbgBO wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBO in diesem Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Die grundstücksbezogen zum Teil überschrittenen Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO sind städtebaulich notwendig und durch begleitende Maßnahmen ausgeglichen.

3. Ordnungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Abriss eines Gebäudeanbaus (Friedrich-Ebert-Straße 99, ca. 10 m²) sowie eines Garagengebäudes (Jägerstraße 23) erforderlich. Alle Gebäude behalten Bestandsschutz, d.h. die Entfernung ist erst dann zu gewährleisten, wenn ein Abriss freiwillig oder aus anderen Gründen erforderlich wird.

Die Festsetzung von Pflanzbindungen macht die Entsiegelung dieser Flächen erforderlich.

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche in der Charlottenstraße macht die Übernahme dieser Fläche durch die Stadt erforderlich. Die betroffene Fläche wird bereits als öffentlicher Gehweg genutzt.

Die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, kann zur Eintragung den jeweiligen Grunddienstbarkeiten für die betroffenen Flächen auf den Grundstücken Brandenburger Straße 33, Jägerstraße 23 und Charlottenstraße 90-91 führen.

In Abstimmung mit dem städtischen Amt für Denkmalpflege wurde auf die Festsetzung detaillierter gestalterischer Anforderungen verzichtet. Bauanträge sind durch die Ausweisung als Flächendenkmal grundsätzlich mit der Denkmalbehörde abzustimmen (gilt auch für Erdarbeiten). Die denkmalrechtliche Entscheidung erfolgt im Einzelfall. Die Beachtung ggf. auftretender bodendenkmalpflegerischer Notwendigkeiten ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde abzustimmen und durch den Bauherren zu gewährleisten.

4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen entspricht der mit den Eigentümern der betroffenen Flächen abgestimmten Planung und führt nicht zu entschädigungspflichtigen besonderen Aufwendungen bei der Bewirtschaftung oder reduziert die Verwertbarkeit der Grundstücke. Die gärtnerische Anlage der Freiflächen ist grundsätzliche Pflicht, die sich aus § 9 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung ableitet. Die hier getroffenen Festsetzungen stellen lediglich eine Konkretisierung dessen dar und sollen sicherstellen, dass die beabsichtigte bauliche Dichte mit den Anforderungen an ein gesundes Wohn- und Arbeitsfeld in Einklang zu bringen sind.

Grunderwerb durch die öffentliche Hand aufgrund der Flächenausweisungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Bei der Übernahme einer ca. 270 m² großen Fläche der

Grundstücke entlang der Charlottenstraße gelten die Regelungen des BauGB. Die betroffene Fläche ist bereits faktischer Gehweg der Charlottenstraße. Eine Widmung aus der Zeit vor 1990 ist anzunehmen, da die Gebäude 1956 im Gegensatz zur bis dahin geltenden Bauflucht zurückgesetzt errichtet wurden.

Die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, kann zu Entschädigungsforderungen des Belasteten durch den Begünstigten führen.

Die geringfügige Erweiterung des Wohnraumbestandes führt zu keinem nennenswerten Bedarf nach sozialer Infrastruktur. Standorte hierfür befinden sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches.

Personelle Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

IV. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN - P 08 "Block 22 Potsdam" erfolgte durch die Stadtverordneten am 17. September 1998, die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt von Potsdam Nr. 10 / 98 am 22. Oktober 1998.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung wurde in der Zeit vom 02. bis einschl. 17. November 1998 im Stadterneuerungsamt Potsdam durchgeführt. Am 11. November 1998 fand in den Räumen des Sanierungsträgers Potsdam eine Bürgerveranstaltung statt.

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Potsdam ist gemäß § 214 BauGB unbeachtlich. Die Ankündigung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte fristgerecht und ortsüblich per Aushang im Rathaus sowie durch Veröffentlichung in der Tagespresse.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 27. Juli 1998 an der Planung beteiligt. Der Beteiligungszeitraum war bis zum 10. September 1998 befristet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde im Zeitraum vom 15. April bis 17. Mai 2002 durchgeführt. Die Offenlage wurde im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 4/2002 auf der Seite 9 ortsüblich bekannt gemacht. Ort der Auslegung war die Stadtverwaltung Potsdam – Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege in der Hegelallee 6-10, Haus 6, 3. Etage.

Wegen den zwischen der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Offenlage vorgenommenen Änderungen an den geplanten Festsetzungen wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.04.2003 erneut an der Planung beteiligt. Sie konnten innerhalb einer einmonatigen Frist Anregungen zur Planung vorbringen.

Aufgrund einer Änderungen an den Planinhalten wurde die Durchführung einer dritten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange notwendig. Diese wurden mit Schreiben vom 16.06.2005 erneut an der Planung beteiligt.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen an den Planinhalten ist parallel zur dritten Trägerbeteiligung eine erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 08/2005 auf der Seite 9 und 10 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Bürger war auf den Zeitraum vom 11. Juli bis 12. August 2005 befristet und Ort der Auslegung war die Stadtverwaltung Potsdam – Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege in der Hegelallee 6-10, Haus 1, 3. Etage.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818/ 1824); Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 S. 317), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 1359) durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, Nr. 12, S.210), geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I, S.273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2005 (GVBl. I S. 242)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794); Auf Grund § 25 Abs. 1 Satz 2 UVPG wurde das Verfahren nach dem UVPG in der ab dem 3. August 2001 geltenden Fassung durchgeführt.

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
2. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
3. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
4. Im besonderen Wohngebiet 1 ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. Im besonderen Wohngebiet 1 sind die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Einrichtungen der zentralen Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
6. Im besonderen Wohngebiet 1 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
7. Im besonderen Wohngebiet 2 sind Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nur bis zu einer maximalen Größe von 120 m² pro Baugrundstück zulässig. Dies gilt nicht für Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jegliche Art von Sexshows. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
8. In den Kerngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung nur zulässig, sofern es sich nicht um Vergnügungsstätten sowie im Kerngebiet 1 um Betriebe des Beherbergungsgewerbes handelt. Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
9. In den Kerngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig und Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

10. In den Kerngebieten 1 und 2 sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bordellbetriebe, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sowie jede Art von Sexshows handelt; Einrichtungen dieser Art sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
11. Im besonderen Wohngebiet 1 sind in Gebäuden mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Auf die Realisierung des Wohnanteils in einzelnen Gebäuden kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der erforderliche Wohnanteil durch andere Maßnahmen im besonderen Wohngebiet eingehalten ist. Diese Festsetzung gilt nicht für die Gebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche B3.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
12. In Gebäuden in der Fläche B3 sind im 2. Vollgeschoss andere Nutzungen als Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
13. Im Kerngebiet 2 sind Wohnungen auf maximal 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
14. Im Kerngebiet 2 ist die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (sonstige Gewerbebetriebe) nur zulässig, sofern es sich nicht um Bankfilialen oder filialisierte Finanzdienstleistungsbetriebe handelt. Einrichtungen dieser Art sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
15. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ein Flächenanteil von maximal 30 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes nicht überschritten wird. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind z.B. durch eine Pergola oder selbstklimmende Pflanzen einzugrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25a BauGB, §§ 14, 19 Abs. 4 und 23 Abs. 5 BauNVO)
16. In den besonderen Wohngebieten 1 und 2 ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind durch eine Pergola in Verbindung mit rankenden Pflanzen oder mit einem Laubbaum je angefangene 2 Stellplätze zu begrünen. Dächer und Außenwände von Garagen sind vollständig zu begrünen. Je 2,5 m Fassadenlänge ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen. Dies gilt nicht für Beleuchtungsflächen und die Zufahrtsseite der Garage.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25a BauGB, § 12 Abs. 1 und 6 BauNVO)
17. In den Kerngebieten 1 und 2 sind Tiefgaragen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25a BauGB, §§ 12 Abs. 6 BauNVO)
18. Der Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der zulässigen Größe der baulichen Anlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
19. In den mit B1 - B15 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Geschoss in einem Dachraum handelt, das ein Vollgeschoss ist. Die Grundfläche des jeweils zusätzlich zulässigen Vollgeschosses darf eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut auf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes überschreiten.

- (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
20. n den mit C1 - C5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das jeweils zulässige oberste Vollgeschoss im Dachraum auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
21. Die Überschreitung der Baugrenze ist entlang der Linie f-g-h zur Ausbildung eines Treppenhauses bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m auf einer Länge von maximal 4,0 m und entlang der Linie o-p-q-r zur Ausbildung eines Fluchtsteges bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
22. Überschreitungen der Baulinie zur Bildung von Erkern, Wintergärten, Loggien, Balkonen und ähnlichen Bauteilen können oberhalb des ersten Vollgeschosses ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von maximal 1 Meter zugelassen werden. Die Überschreitungen der Baulinie dürfen 35 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und jeweils nicht länger als 10 m sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
23. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht den erschließenden Verkehrsflächen zugewandten Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu mindestens 25 % zu begrünen. Bei der Berechnung der zu bepflanzenden Fläche sind die Außenwandflächen von technischen Einrichtungen wie Lüftungsschächte, Klimaanlage oder Kühlaggregate sowie die Beleuchtungsflächen nicht einzurechnen. Pro angefangenen 50 m² zu bepflanzender Wandfläche ist mindestens eine zur Fassadenbegrünung geeignete Kletterpflanze zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
24. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dabei ist, sofern statische Gründe nicht dagegen sprechen, ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie bei Flächen für Dachterrassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
25. Die Fläche J zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Die Anlage von Wegen und Spielflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ist bis zu einem Flächenanteil von maximal 35 % zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
26. Auf der Fläche K mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang durch die Neupflanzung von Obstbäumen zu ersetzen. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
27. Die Fläche L ist mit einem Gehrecht im Notfall zugunsten der Nutzer und Besucher der Einrichtungen im Kerngebiet 1 zu belasten. Einfriedungen oder Abgrenzungen dieser Fläche sind zulässig, sofern zum Kerngebiet 1 und zur Fläche M Notfalltore vorhanden sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

28. Die Fläche M ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der erschlossenen Einrichtung zur Versorgung mit elektrischer Energie sowie mit einem Gehrecht im Notfall zugunsten der Nutzer und Besucher der Einrichtungen im Kerngebiet 1 zu belasten. Einfriedungen oder Abgrenzungen dieser Fläche sind zulässig, sofern zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Fläche L Notfalltore vorhanden sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
29. Die Fläche N ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers des Heizhauses zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
30. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten q und r ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
31. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
32. Im Kerngebiet 1 wird als Bezugshöhe für die Geländeoberkante festgesetzt: 31,85 m über DHHN 92.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2. Übernahmen landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Die nachfolgende, zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung sowie der erhaltenswerten Eigenart der 2. Barocken Stadterweiterung erforderliche, nach § 81 Abs. 2 BbgBO notwendige örtliche Bauvorschrift zur Reduzierung der Abstandsflächen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

0,15 H entlang der Linie zwischen den Punkten A9 und A10, A23 und A24

0,2 H entlang der Linien zwischen den Punkten A1 und A2, A3 und A4, A15 und A16, A17 und A18, A21 und A22, A27 und A28

0,25 H entlang der Linien zwischen den Punkten A4 und A5

0,3 H entlang der Linien zwischen den Punkten A19 und A20, A25 und A26, A29 und A30

0,5 H entlang der Linien zwischen den Punkten A6-A7-A8, A31 und A32

0,15 bis 0,35 H entlang der Linien zwischen den Punkten A11 (0,15 H) und A12 (0,35 H) sowie A13 (0,15 H) und A14 (0,35 H)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Einzelne Gebäude oder Bauteile von Gebäuden stehen als konstituierende Bestandteile des Einzeldenkmals unter Denkmalschutz.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, der als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt ist.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bereiches, für den eine Erhaltungssatzung förmlich festgesetzt ist.